

N° 611/24  
du 29.05.2024

Texte pseudonymisé

**Avertissement:** Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

**Audience publique du mercredi, vingt-neuf mai deux mille vingt-quatre**

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

**I**  
e n t r e :

**la société anonyme de droit luxembourgeois SOCIETE1.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse, défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître David FICKERS, avocat, en remplacement de Maître Fanny MAZEAUD, avocat à la Cour, venant en représentation de la société KLEYR GRASSO s.e.c.s., ayant son siège social à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs,

e t :

**PERSONNE1.)** et son époux **PERSONNE2.),** les deux sans état connu, demeurant actuellement à L-ADRESSE2.), et ayant demeuré auparavant à L-ADRESSE3.), appartement no 1.4., 1<sup>er</sup> étage,

parties défenderesses, demandeurs par reconvention,

comparant en personne;

**II**  
e n t r e :

**la société anonyme de droit luxembourgeois SOCIETE1.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse, défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître David FICKERS, sus-dit,

e t :

**PERSONNE1.)** et son époux

**PERSONNE2.),** les deux sans état connu, demeurant actuellement à L-ADRESSE2.), et ayant demeuré auparavant à L-ADRESSE3.), appartement no 1.4.), 1<sup>er</sup> étage,

parties défenderesses, demandeurs par reconvention,

comparant en personne.

=====

### FAITS :

**I)** Suivant une requête déposée en date du 25 octobre 2023 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du vendredi, 1<sup>er</sup> décembre 2023 à 09.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", salle 2, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

**II)** Suivant une requête déposée en date du 31 octobre 2023 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du vendredi, 1<sup>er</sup> décembre 2023 à 09.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", salle 2, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à l'audience publique du vendredi, 1<sup>er</sup> décembre 2023 les deux affaires furent fixées au mercredi, 7 février et ensuite au 20 mars 2024, pour plaidoiries.

Après un autre report au 17 avril 2024, elles furent alors utilement retenues et les débats eurent lieu comme suit:

Maître David FICKERS, en remplacement de Maître Fanny MAZEAUD, comparant pour la partie demanderesse, exposa ses moyens.

Les parties défenderesses PERSONNE1.) et PERSONNE2.), comparant personnellement, furent entendues en leurs réponses.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

### **le jugement qui suit :**

Suivant contrat de bail du 12 février 2021, la société anonyme SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE3.),3.2., au troisième étage, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.000.- € et d'une avance sur charges locatives de 200.- € par mois. Le bail a pris effet en date du 1<sup>er</sup> mars 2021.

Par requête déposée en date du 31 octobre 2023 à la Justice de paix de Diekirch, la société anonyme SOCIETE1.) a régulièrement fait convoquer ses locataires, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, à payer à la requérante les montants suivants :

|  |                 |
|--|-----------------|
| - solde des charges locatives relatif à l'année 2021 (appartement 3.2) | 591,32 €        |
| - solde des charges locatives relatif à l'année 2022 (appartement 3.2) | <u>578,10 €</u> |

|         |            |
|---------|------------|
| TOTAL : | 1.169,42 € |
|---------|------------|

Elle a encore conclu à l'allocation de la somme de 850.- € à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Suivant contrat de bail du 15 avril 2022, la société anonyme SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE3.), 1.4., au premier étage de l'immeuble, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.400.- € et d'une avance sur charges locatives de 200.- € par mois. Le contrat de bail a pris effet en date du 1<sup>er</sup> mai 2022.

Par requête déposée en date du 25 octobre 2023 à la Justice de paix de Diekirch, la société anonyme SOCIETE1.) a régulièrement fait convoquer ses locataires, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant

en matière de bail à loyer, pour s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, à payer à la requérante les montants suivants :

|  |                 |
|--|-----------------|
| - solde des arriérés de charges relatif à l'année 2022<br>(appartement 1.4.) | 1.536,52 €      |
| - loyer du mois d'octobre 2023   | 1.400,00 €      |
| - avances sur charges du mois d'octobre 2023                                 | <u>200,00 €</u> |
| TOTAL :  | 3.136,52 €      |

Elle a encore conclu à la résiliation du contrat de bail ainsi qu'au déguerpissement des locataires. Elle a en outre sollicité l'allocation de la somme de 1.000.- € à titre d'indemnité de procédure ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les affaires introduites par requêtes des 25 et 31 octobre 2023 et d'y statuer par un seul et même jugement.

A l'audience du 17 avril 2024, la société anonyme SOCIETE1.) demande acte de l'augmentation de sa demande concernant l'appartement n° 1.4. aux montants suivants :

|   |                   |
|---|-------------------|
| - loyer du mois d'octobre 2023                    | 1.400,00 €        |
| - solde des arriérés de charges pour l'année 2022 | 1.323,95 €        |
| - solde des arriérés de charges pour l'année 2023 | <u>1.987,16 €</u> |
| TOTAL :   | 4.711,11 €        |

Il y a lieu de lui donner acte de l'augmentation de sa demande.

Les parties défenderesses ont entretemps déguerpi des lieux de sorte que la demande en résiliation et en déguerpissement est devenue sans objet.

Tout en reconnaissant ne pas avoir payé le loyer du mois d'octobre 2023, montant que les locataires entendent compenser avec la garantie locative d'un montant de 2.800.- € PERSONNE1.) et PERSONNE2.) s'opposent au paiement du solde de décomptes des charges locatives pour les années 2021, 2022 et 2023. Ils expliquent que les décomptes étaient et sont erronés et que la bailleuse a déjà procédé à plusieurs reprises à des rectifications. Malgré leurs demandes, le gérant a refusé de leur communiquer les factures relatives aux charges locatives et de procéder à une lecture des compteurs. En revanche, il leur a suggéré de quitter le logement. Les locataires contestent partant le bien-fondé des demandes adverses.

Il y a lieu de leur donner acte de leur demande reconventionnelle en remboursement de la garantie locative de 2.800.- €

La demande en paiement du loyer du mois d'octobre 2023 est à déclarer fondée pour le montant de 1.600.- €(loyer et avance sur charges).

L'article 5 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit que:

« Le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire.

Ne peuvent être mis à charge du locataire que les frais exposés pour la consommation d'énergie, pour l'entretien courant du logement et des parties communes, pour les menues réparations ainsi que les taxes liées à l'usage du logement.

Le bailleur peut exiger le versement d'acomptes appropriés sur ces frais. Ces acomptes peuvent être adaptés aux frais réellement exposés pour compte du locataire au cours des exercices antérieurs.

Les charges communes à plusieurs logements sont réparties annuellement selon un mode de computation à convenir entre les parties en cause.

Si les frais mis en compte résultent d'un décompte d'un immeuble soumis au statut de la copropriété approuvé en assemblée générale conformément à la législation relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, les positions de ce décompte à charge du locataire par application de la présente loi sont présumées justifiées et échues. La preuve contraire est admise. ».

En effet, l'approbation des comptes par l'assemblée générale a comme conséquence l'obligation dans le chef des locataires de payer leur quote-part dans les charges communes telles qu'elle résulte du décompte approuvé. Le bailleur n'est dès lors plus obligé de prouver l'exactitude de toute la comptabilité de la copropriété, les positions de ce décompte, à charge du locataire par application de la loi, étant présumées justifiées.

Il résulte des travaux parlementaires de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à loyer que « à côté du loyer proprement dit, le bailleur peut mettre à charge du locataire les montants des charges locatives qu'il justifie avoir payés pour le compte du locataire. Le bailleur ne peut cependant se borner à lui présenter un décompte général. Pour satisfaire aux exigences de la loi, le bailleur est tenu de produire également les quittances/factures-ou une copie de celles-ci-relatives aux dépenses avancées justifiant ainsi avoir déboursé des frais incombant au locataire... » (cf. doc.

parl. n° 5216, page 19 sous commentaire des articles; TAL 2 octobre 2018, n° 186133 du rôle, 2018TALCH14/00168).

Il appartient au bailleur d'établir le principe et le quantum des frais incombant aux locataires moyennant la production des pièces justificatives ou par les décomptes soumis à l'approbation en assemblée générale.

En l'occurrence, le bailleur produit à l'audience du 17 avril 2024 un nouveau « décompte rectifié relatif aux charges 2022 » (cf. pièce n° 2 de la farde II de Maître MAZEAUD qui remplace pièce n° 5 de la farde I de Maître MAZEAUD versée à l'audience du 1<sup>er</sup> décembre 2023) ainsi que les décomptes des années 2021 et 2023.

Malgré la demande expresse des locataires, formulée à l'audience, de recevoir communication des factures, la société SOCIETE1.) ne verse ni les factures, ni avis de débit, ni un procès-verbal d'une assemblée générale des colocataires.

De plus, le tribunal ignore si l'appartement donné en location se trouve dans un immeuble soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis ou si l'immeuble appartient à un propriétaire unique.

Face aux contestations des locataires, le tribunal se doit dès lors de constater que les montants réclamés ne sont pas justifiés par les pièces versées au dossier.

Les demandes en paiement des sommes de 1.169,42 € de 1.323,95 € et de 1.987,16 € sont partant à déclarer non fondées.

Il est constant en cause et reconnu par la bailleuse que les locataires ont payé en début du bail une garantie locative de 2.800.- €

Après compensation, il y a lieu de déclarer la demande reconventionnelle fondée pour le montant de  $(2.800 - 1.600 =) 1.200.- €$

Au vu de l'issue du litige, la demande en paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à rejeter.

### **Par ces motifs :**

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**ordonne** la jonction des affaires introduites par requêtes des 25 octobre 2023 (n° D-BAIL-242/23) et 31 octobre 2023 (D-BAIL-251/23);

**reçoit** les demandes principales et reconventionnelle en la forme;

**donne acte** à la société anonyme SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande;

**constate** que la demande en résiliation du bail et en déguerpissement est devenue sans objet;

**déclare** la demande principale de la société anonyme SOCIETE1.) en paiement du loyer du mois d'octobre 2023 fondée jusqu'à concurrence du montant de 1.600.- €

**déclare** non fondée les demandes en paiement des décomptes des charges locatives pour la période du 1<sup>er</sup> mars 2021 au 31 octobre 2023 et en **déboute**;

**déclare** fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en remboursement de la garantie locative pour le montant de 2.800.- €

*après compensation*, **condamne** la société anonyme SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **1.200.- €** avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice – 17 avril 2024 - jusqu'à solde;

**rejette** la demande de la société anonyme SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

**laisse** les frais à charge de la société anonyme SOCIETE1.).

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Marie-Thérèse SCHMITZ, juge de paix directeur à Diekirch, assistée du greffier Monique GLESENER, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.