

Texte pseudonymisé

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

No. 963/2024
du 29.07.2024

Audience publique de vacation du vingt-neuf juillet 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

e n t r e :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, *défenderesse sur reconvention*, comparant par Maître Joël DECKER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

et

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, *demanderesse par reconvention*, comparant par Maître Samuel BECHATA, avocat, demeurant à Luxembourg,

et encore

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

intervenante volontaire, comparant par Maître Tanja RECKINGER, avocat, en remplacement de Maître Fabienne RISCHETTE, avocat à la Cour, les deux demeurant à Diekirch.

F A I T S :

Les faits et rétroactes résultent à suffisance de droit :

I. d'un jugement rendu par le tribunal de céans en date du 24 juillet 2023 sous le numéro 898/23, dont le dispositif est conçu comme suit:

« le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme;

donne acte à PERSONNE3.) de son intervention volontaire ;

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande au montant total de 26.900.- € ;

déclare la demande principale de PERSONNE1.) fondée ;

partant condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 26.900.- € avec les intérêts légaux sur la somme de 23.700.- € à partir du 3 mai 2023 et sur la somme de 3.200.- € à partir du 6 juillet 2023, chaque fois jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de 40 jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, autorise PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) et tous ceux qui occupent les lieux de son chef dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

donne acte à PERSONNE2.) de sa demande reconventionnelle en remboursement des avances sur charges locatives ;

refixe la demande reconventionnelle pour continuation des débats à l'audience publique du jeudi, 19 octobre 2023 à 14.30 heures, salle 1, afin de permettre à PERSONNE1.) de verser en cause soit l'approbation en assemblée générale des comptes pour les exercices 2018 à 2022, soit les décomptes détaillés avec les pièces justificatives pour ladite période ;

réserve les frais. »

II. d'un jugement rendu par le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail à loyer, en date du 1^{er} décembre 2023 sous le numéro 2023TADCOMM/0603, dont le dispositif est conçu comme suit:

« le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail à loyer, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

dit l'appel non fondé,

confirme le jugement entrepris,

refixe le délai de déguerpissement à 1 mois courant à partir de la signification du présent jugement à la partie appelante,

déclare la demande additionnelle de PERSONNE1.) en allocation du montant de 4.800 euros à titre d'arriérés de loyer pour les mois d'août à octobre 2023 fondée,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 4.800 euros, avec les intérêts légaux à partir du 25 octobre 2023, jusqu'à solde,

déclare les demandes respectives des parties en paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel non fondées,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel. »

A l'appel de la cause à l'audience publique du jeudi, 27 juin 2024 l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit:

Maître Joël DECKER, Maître Samuel BECHATA et Maître Tanja RECKINGER furent entendus en leurs plaidoiries.

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

le jugement qui suit :

Suivant contrat de bail signé en date du 29 juin 2018, PERSONNE1.) a donné en location à Monsieur et Madame PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.100.- € et d'une avance sur charges locatives de 100.- € par mois.

Revu le jugement rendu par ce tribunal le 24 juillet 2023, ayant

- reçu la demande en la forme;
- donné acte à PERSONNE3.) de son intervention volontaire ;
- donné acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande au montant total de 26.900.- €;
- déclaré la demande principale de PERSONNE1.) fondée ;
- partant condamné PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 26.900.- € avec les intérêts légaux sur la somme de 23.700.- € à partir du 3 mai 2023 et sur la somme de 3.200.- € à partir du 6 juillet 2023, chaque fois jusqu'à solde ;

- condamné PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de 40 jours à partir de la notification du présent jugement ;
- au besoin, autorisé PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) et tous ceux qui occupent les lieux de son chef dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;
- donné acte à PERSONNE2.) de sa demande reconventionnelle en remboursement des avances sur charges locatives ;
- refixé la demande reconventionnelle pour continuation des débats à l'audience publique du jeudi, 19 octobre 2023 à 14.30 heures, salle 1, afin de permettre à PERSONNE1.) de verser en cause soit l'approbation en assemblée générale des comptes pour les exercices 2018 à 2022, soit les décomptes détaillés avec les pièces justificatives pour ladite période;
- réservé les frais.

Vu le jugement rendu par le Tribunal d'arrondissement de Diekirch en date du 1^{er} décembre 2023, siégeant en matière d'appel de bail à loyer, ayant notamment confirmé le jugement entrepris, ayant refixé le délai de déguerpissement à 1 mois à partir de la signification du jugement à la partie appelante, ayant déclaré la demande additionnelle de PERSONNE1.) en allocation du montant de 4.800.- € à titre d'arriérés de loyer pour les mois d'août à octobre 2023 fondée.

Par jugement du 24 juillet 2023, le tribunal a donné acte à PERSONNE2.) de sa demande reconventionnelle en restitution des avances sur charges locatives payées entre le 29 juin 2018 et le 1^{er} mai 2023 pour absence de décompte, soit le montant total de 5.700.- €(57 mois x 100.- €).

A l'audience publique du 27 juin 2024, PERSONNE1.) conclut à la condamnation du locataire au paiement des soldes des décomptes des frais de chauffage et accessoires suivants:

pour la période du 1 ^{er} juillet 2018 au 30 juin 2019	628,22 €
pour la période du 1 ^{er} juillet 2019 au 30 juin 2020	1.225,93 €
pour la période du 1 ^{er} juillet 2020 au 30 juin 2021	1.530,00 €
pour la période du 1 ^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022	2.374,38 €
pour la période du 1 ^{er} juillet 2022 au 30 juin 2023	<u>3.757,00 €</u>

TOTAL : 9.515,53 €

Il sollicite partant la condamnation de PERSONNE2.) au paiement du montant de 9.515,53 € ainsi que le rejet de la demande reconventionnelle de ce dernier en remboursement des avances sur charges locatives.

PERSONNE2.) donne à considérer que les décomptes ne prennent pas en compte les avances sur charges locatives au paiement desquelles il a été condamné par jugements des 24 juillet 2023 et 1^{er} décembre 2023.

A la lecture des décomptes du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022 et du 1^{er} juillet 2022 au 30 juin 2023, le tribunal constate que les avances sur charges de 600.- € et de 1.200.- € au paiement desquelles le locataire a été condamné n'ont pas été déduites.

Il y a partant lieu de déduire le montant de 1.800.- € des décomptes des charges locatives pour la période allant du 1^{er} juillet 2018 au 30 juin 2023.

Au vu des décomptes individuels versés en cause, il y a lieu de déclarer la demande accessoire de PERSONNE1.) fondée pour le montant de (9.515,53 € - 1.800.- €) = 7.715,53 €

La demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en restitution des avances sur charges locatives payées entre juin 2018 à mai 2023, soit la somme de 5.700.- € est à rejeter, le bailleur a produit en cause les décomptes afférents.

Par ces motifs :

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en continuation de cause et en premier ressort,

donne acte à PERSONNE1.) de sa demande additionnelle en paiement du montant de 9.515,53 € à titre de solde des décomptes de frais locatifs des années 2019 à 2023 ;

déclare la demande additionnelle fondée pour le montant de 7.715,53 € ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 7.715,53 € avec les intérêts légaux à partir du 2 novembre 2023 jusqu'à solde ;

déclare la demande additionnelle non fondée pour le surplus et en **déboute** ;

déclare non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et en **déboute** ;

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

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.