

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, vingt-quatre avril 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 :

1. **PERSONNE1.)**, sans état actuel connu, et son épouse
2. **PERSONNE2.)**, sans état connu, les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses, comparant par Maître Marie-Christine GAUTIER, en remplacement de Maître Arsène KRONSHAGEN, avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

1. **PERSONNE3.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie défenderesse, comparant en personne,

2. **la société de droit belge SOCIETE1.) sprl**, établie et ayant son siège social à B-ADRESSE2.), ainsi qu'à L-ADRESSE1.),

partie intervenant volontairement, comparant par PERSONNE4.).

FAITS :

Les faits et rétroactes résultent à suffisance de droit du jugement de ce siège n° 691 du 2 juin 2021 dont le dispositif est conçu comme suit :

«

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en la forme ;

avant tout autre progrès en cause :

nomme consultant Maître Joël DECKER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à L-9263 Diekirch, 1, rue St Nicolas, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon, dans un rapport écrit et motivé à déposer au greffe du Tribunal de Paix, de se prononcer sur base des pièces fournies en cause sur le montant rendu au titre des charges locatives par les locataires PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans le cadre du bail conclu avec PERSONNE3.) et relatif à un appartement sis à ADRESSE3.), ceci pour les années 2016 à 2019 ;

ordonne à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de payer pour le **21 juin 2021** au plus tard le montant de 600,- € au consultant à titre de provision à faire valoir sur sa rémunération ;

dit que le consultant ne pourra commencer ses opérations qu'après paiement de la provision;

dit que si les honoraires du consultant devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra avertir le juge de paix et ne continuer ses opérations qu'après paiement d'une provision supplémentaire ;

dit que le consultant devra déposer son rapport au greffe du Tribunal de Paix au plus tard le **30 septembre 2021**, ce délai pouvant être prorogé à la demande du consultant en cas de difficultés ;

dit qu'en cas de retard, refus ou d'empêchement le consultant commis sera remplacé par simple ordonnance présidentielle ;

dit que le consultant devra en toutes circonstances informer le Tribunal de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer ;

refixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du **mercredi, 27 octobre 2021 à 15.15 heures, salle n° 1**, sauf en cas de non-paiement de la provision endéans le délai imparti, auquel cas l'affaire pourra être réappelée d'office à une date antérieure ;

donne acte à la société de droit belge SOCIETE1.) s.p.r.l., en sa qualité de second copropriétaire et syndic de l'immeuble concerné, de son intervention volontaire à l'instance introduite par les

locataires PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à l'encontre de leur propriétaire PERSONNE3.) et lui **déclare** commun le présent jugement ;

réserve les frais. »

A l'appel de la cause à l'audience du 27 octobre 2021, l'affaire fut refixée au 12 janvier 2022. Elle fut ensuite remise au 23 mars 2022 et après d'itératives refixations, elle fut utilement retenue en date du 13 mars 2024 où les débats eurent lieu comme suit :

Maître Marie-Christine GAUTIER, comparant pour les parties demandresses, fut entendue en ses moyens.

PERSONNE3.), personnellement présente, fut entendue en ses moyens de défense.

PERSONNE4.), comparant pour la partie intervenante SOCIETE1.), fournit ses réponses.

Sur quoi 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:

Revu le jugement no. 691/21 rendu par le Tribunal de Paix de céans en date du 2 juin 2021 et ayant, avant tout autre progrès en cause, nommé consultant Maître Joël DECKER afin de se prononcer sur le montant redu par les locataires PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au titre des charges locatives pour les années 2016 à 2019 ainsi que donné acte à la société de droit belge SOCIETE1.) s.p.r.l., syndic de l'immeuble, de son intervention volontaire à l'instance.

Vu le rapport du consultant Maître Joël DECKER déposé au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 26 septembre 2023.

Comme indiqué dans le jugement précité, il est constant en cause que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les consorts PERSONNE5.)) ont pris en location auprès de PERSONNE3.) un appartement avec garage à ADRESSE3.), ceci à partir du 15 janvier 2016 pour un loyer de 1.350,- € avances sur charges non comprises. Lesdites avances étaient fixées à 230,- €par mois pour être réduites à 190,- €par mois par la suite.

Par requête déposée au greffe en date du 22 octobre 2020, les consorts PERSONNE5.) ont saisi le Tribunal de Paix de céans de deux problèmes concernant ledit contrat de bail : d'une part le garage pris en location serait concerné par des infiltrations d'eau qui auraient endommagé les objets y entreposés ; d'autre part le décompte des charges locatives ne serait pas exact.

En ce qui concerne les infiltrations :

Les locataires soutiennent que des infiltrations d'eau se seraient produites à plusieurs reprises dans leur garage. Ces infiltrations auraient endommagé des objets entreposés dans ce garage dont notamment les voitures des consorts PERSONNE5.).

Les parties requérantes demandent par conséquent l'indemnisation de ces dégâts ainsi qu'une indemnité mensuelle de 150,- € alors que le garage n'a pas pu être utilisé.

Le mandataire des locataires a adressé en date du 12 décembre 2017 une mise en demeure au bailleur par laquelle PERSONNE3.) est sommée de remédier aux problèmes d'infiltration d'eau et d'indemniser les preneurs pour le préjudice subi.

Le Tribunal retient ensuite qu'il a été indiqué à l'audience par les locataires qu'à partir du mois d'octobre 2019, les problèmes d'humidité étaient résolus.

La partie défenderesse admet une infiltration en été 2016, mais conteste les problèmes d'humidité postérieurs. La partie bailleuse estime que les locataires seraient en défaut d'aérer correctement le garage.

Le Tribunal retient qu'il résulte à suffisance de droit des pièces versées en cause que le garage pris en location présentait une humidité importante. Il est aussi établi que le problème a été résolu, apparemment par des travaux effectués par la propriétaire. L'on ne saurait donc imputer la responsabilité pour cette humidité aux locataires qui seraient en défaut d'aérer le garage alors qu'il n'a pas été indiqué que ledit garage dispose d'une fenêtre que l'on pourrait ouvrir et qu'il n'est pas normal de laisser la porte d'un garage ouverte. Le bailleur n'a donc, à l'époque, pas respecté son obligation de délivrer un objet en bon état et il y a lieu d'accorder ex aequo et bono pour la période de décembre 2017 jusqu'à septembre 2019 inclus une réduction de loyer à raison de 75,- € par mois, soit le montant total de 1.650,- €

En revanche, la demande en paiement des frais de réparation des véhicules des locataires est à déclarer non fondée. En effet, le Tribunal estime qu'il n'est pas établi à suffisance de droit que l'humidité dans le garage est en relation causale

avec les dégâts constatés, étant entendu que la corrosion constatée est un phénomène qui se produit aussi avec l'âge et l'utilisation du véhicule. S'y ajoute qu'il est difficilement compréhensible pourquoi les locataires ont continué à entreposer des véhicules dans le garage dont ils estimaient qu'il était inadapté, raison pour laquelle ils demandent (et ont obtenu) une réduction de loyer.

En ce qui concerne les charges locatives :

Les conjoints PERSONNE5.) réclament le remboursement du montant de 5.773,14 € qu'ils estiment injustifié au titre des charges locatives, ceci pour la période du 15 janvier 2016 au 31 octobre 2019.

Les locataires critiquent en particulier les frais d'assurance, les frais de nettoyage, les frais d'eau froide et les frais d'électricité.

Il convient tout d'abord de relever que la répartition des frais communs se fait au prorata des millièmes, ceci en application du règlement de copropriété de l'immeuble.

Le quantum des millièmes servant comme base de calcul n'a pas été critiqué (alors que les indications de l'acte de base sont différentes).

D'autre part, le bailleur doit justifier les frais déboursés à défaut de quoi il ne pourra pas les réclamer aux locataires.

Aucun procès-verbal d'une assemblée des copropriétaires ayant approuvé les décomptes annuels n'a été versé en cause.

- Période du 15 janvier au 31 octobre 2016 :

Il est établi que les locataires ont payé pour la période en question le montant total de 2.185,- € au titre des avances sur charges (9,5 x 230).

Le décompte des charges se chiffrait à 1.771,44 € Le trop-payé de 413,56 € a été remboursé aux locataires.

*frais de nettoyage :

Le consultant retient qu'aucune facture relative au nettoyage des parties communes n'a été versée en cause.

S'y ajoute que le contrat de bail des consorts PERSONNE5.) indique qu'ils sont tenus de participer aux frais de nettoyage des parties communes de la Résidence s'il y avait une société de nettoyage, ce qui en l'absence de facture n'est pas établi.

Il y a donc lieu de déduire le montant de 543,51 € des frais redus pour la période en question.

*assurance :

La copropriété admet dans un courrier du 9 août 2017 que le montant comptabilisé au titre de l'assurance est à rembourser aux locataires, soit le montant de 201,15 €

Partant, ce montant est à déduire des frais mis en compte pour la période en question.

*eau froide :

Il résulte des pièces versées en cause que le montant de 12,09 € comptabilisé dans les frais pour la période concernée est à déduire, la copropriété ayant déclaré y renoncer.

- Période du 1^{er} novembre 2016 au 31 octobre 2017 :

Pour cette période, PERSONNE3.) respectivement le syndic indiquent que les locataires ont payé le montant total de 2.200,- € au titre des avances sur charges. Ce montant n'a pas été critiqué par les locataires alors que les avances devraient selon le calcul du Tribunal se chiffrer à 2.520,- € (6 x 230 et 6 x 190). Il y a partant lieu de retenir le montant de 2.200,- €

Le décompte des frais se chiffrait à 2.771,32 €

*frais de nettoyage :

De ce chef, un montant de 1.018,71 € a été mis en compte dans le calcul de la copropriété. Or selon le consultant, aucune pièce justificative n'a été fournie afin d'établir les frais de nettoyage. Ce montant n'est partant pas établi et il y a lieu de le déduire du décompte.

*eau froide :

Le décompte des frais ne renseigne plus le poste « eau froide bureaux » critiqué pour la période précédente par les locataires. Le poste critiqué dans ce décompte est celui « eau froide appartement » mis en compte avec 233,43 € Cependant il ne

peut pas s'agir en l'occurrence de l'eau froide pour les parties communes, mais il doit s'agir de l'eau froide consommée dans l'appartement pris en location. Ce chef de la demande des locataires est partant à abjurer.

*électricité :

Le consultant retient à ce titre que le montant réclamé par la copropriété est justifié par les factures versées. La répartition est à effectuer selon les millièmes. Le décompte est donc exact de ce chef et les critiques des locataires sont non fondées.

- Période du 1^{er} novembre 2017 au 31 octobre 2018 :

Pour la période en question, des avances sur charges d'un montant total de 2.280,- € (12 x 190) ont été payées selon le décompte de la copropriété.

Le montant du décompte actuel des charges se chiffre à 2.590,75 € pour ladite période.

*frais de nettoyage :

Le consultant retient que le montant de 1.690,40 € mis en compte pour le nettoyage des parties communes est justifié par les factures versées en cause. Ce montant est à répartir en fonction des millièmes de sorte que le montant de 869,71 € repris dans le décompte est justifié. Il n'y a donc pas lieu à déduction.

Le montant de 426,27 € mis en compte pour le nettoyage des bureaux a été déduit par la copropriété et n'est plus réclamé ($3.017,02 - 426,27 = 2.590,75$ €).

*eau froide :

Il y a lieu de reprendre ici les mêmes remarques que pour la période précédente, il doit s'agir de la consommation privative et non pas de celle pour les parties communes qui n'est plus mise en compte.

*électricité :

Le consultant retient que le montant réclamé est justifié par les pièces versées ; la répartition se fait au prorata des millièmes. Partant, le décompte est justifié sur ce poste.

- Période du 1^{er} novembre 2018 au 31 octobre 2019 :

Pour cette période, les locataires ont payé à nouveau des avances d'un montant total de 2.280,- €(12 x 190).

Le décompte des frais pour cette période se chiffre à 2.516,62 €

*frais de nettoyage :

Le consultant retient que les frais mis en compte sont justifiés par les factures versées en cause ; la répartition se fait selon les millièmes de sorte que le montant de 832,10 € figurant dans le décompte est justifié.

*eau froide :

Le décompte est justifié alors qu'il ne s'agit pas de l'eau froide des parties communes (cf. remarques précédentes).

*électricité :

Les frais mis en compte au titre de l'électricité sont justifiés par pièces et la répartition se fait par rapport aux millièmes. Le décompte est justifié sur ce point.

Il y a donc lieu de retenir pour les quatre périodes en question ce qui suit :

- Période 1 :

Le décompte des frais est à rectifier en ce sens que les locataires ne sont pas redevables du montant de 756,75 € mis en compte par la copropriété.

- Période 2 :

Le décompte des frais est à rectifier en ce sens que les locataires ne sont pas redevables du montant de 1.018,71 € mis en compte par la copropriété.

- Période 3 :

Le décompte tel que présenté actuellement (2.590,75 €) est correct, les frais de nettoyage des bureaux ayant été déduits).

- Période 4 :

Le décompte est justifié.

Partant, en prenant en considération les montants réduits et les avances payées, il y a lieu de déclarer la demande des locataires fondée pour le montant de 656,77 € qui s'établit comme suit :

Pour la première période, le montant de 756,75 € est à restituer par PERSONNE3.).

Pour la deuxième période, le décompte est justifié pour 1.752,61 € tandis que le montant de 2.200,- € a été payé au titre des avances, donc le montant de 447,39 € est à restituer par PERSONNE3.).

Pour la 3^{ème} période, les locataires redoivent le montant de 310,75 €

Pour la 4^{ème} période, les locataires redoivent le montant de 236,62 €

Il est inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à charge des parties demanderesse alors qu'elles ont dû exposer des frais pour faire valoir leurs droits en justice. Le montant de l'indemnité est fixé à 250,- €

La demande en paiement de des frais d'avocat est à abjurer alors que devant la Justice de Paix, la comparution par mandataire n'est pas obligatoire.

Les frais de la consultation sont à partager, ceci vu l'issue du litige.

Le jugement à intervenir est à déclarer commun à la société de droit belge SOCIETE1.) s.p.r.l., partie intervenante à titre volontaire.

PAR CES MOTIFS

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

déclare la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) partiellement fondée ;

partant,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant total de 2.306,77 € avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice – 22 octobre 2020 – jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 250,- € à titre d'indemnité de procédure ;

déclare la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) non fondée pour le surplus et en **déboute** ;

déclare le présent jugement commun à la société de droit belge SOCIETE1.) s.p.r.l. ;

fait masse des frais et dépens de l'instance, y compris les frais de la consultation, et les impose pour moitié à PERSONNE3.) et pour moitié à PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix directeur adjoint à Diekirch, assistée du greffier Alain GODART, 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.