

Audience publique du 23 avril 2015

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

la société anonyme **AAAA S.A.**

demanderesse au principal,
défenderesse sur reconvention, comparant par Maître Maxime LLERENA, avocat,
en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, les deux
demeurant à Luxembourg,

et :

BBBB, demeurant à L-4152 Esch-sur-Alzette, 11 , rue Jean Jaurès,

défendeur au principal,
demandeur par reconvention, comparant par Maître Pierre-Marc KNAFF, avocat à
la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

FAITS

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit du jugement n° 1802/14, rendu en date du 3 juillet 2014 et qui a fixé la continuation des débats à l'audience publique du 16 octobre 2014.

Après une remise sollicitée par les parties l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 20 novembre 2014. Lors des plaidoiries, l'affaire fut remise pour continuation des débats à l'audience publique du 18 décembre 2014. Après deux remises sollicitées par les parties, l'affaire fut fixée à l'audience publique du 19 mars 2015, lors de laquelle les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, **le jugement qui suit** :

Il ressort du jugement no 1802/14 rendu le 3 juillet 2014 par la justice de paix de ce siège, que le volet relatif aux charges fut refixé à l'audience publique du jeudi 16 octobre 2014 et que les demandes en allocation d'une indemnité de procédure et des frais ont été réservées.

Prétentions des parties :

A l'audience publique du 20 novembre 2014 la société anonyme AAAA S.A. (ci-après société AAAA) explique qu'il n'existe qu'un compteur unique pour tout l'immeuble et que les frais sont divisés par six.

Elle ajoute que BBBB occupe tout le rez-de-chaussée (qui correspond à deux unités), ainsi qu'un des deux appartements sis au 1^{er} et un des deux appartements sis au 2^e étage, de sorte qu'il devrait régler la moitié des charges pour le rez-de-chaussée et l'appartement sis au 1^{er} étage, ainsi qu'1/6^e des charges pour l'appartement sis au 2^e étage.

La société AAAA réclame dès lors le montant de 5.313,30 € à titre de charges et demande à voir assortir ledit montant des intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

BBBB réplique qu'il a toujours réglé des avances mensuelles sur charges de 150 € qui ne seraient pas déduits dans le décompte versé en cause par la société AAAA. Par ailleurs, cette dernière se serait engagée à verser un décompte tous les six mois. BBBB conteste encore la répartition des charges en faisant valoir qu'on divise par six les charges alors qu'en l'espèce l'immeuble serait seulement divisé en cinq différentes unités, à savoir le café et quatre appartements. Il reproche ainsi à la société AAAA de devoir régler plus de la moitié des charges et il fait observer que les contrats de bail conclus avec les deux autres locataires de l'immeuble prévoient une répartition différente des charges. Il considère que les charges sont mal réparties et ajoute que les frais « cave » mis à sa charge ne sont pas équitables pour la raison qu'il existe trois caves. Finalement BBBB expose que la répartition des charges n'a pas été consentie d'un commun accord, mais qu'elle lui a été imposée.

BBBB réclame reconventionnellement l'intégralité des avances sur charges qu'il a réglées depuis le début du bail, à savoir le 17 janvier 2013.

L'affaire fut refixée à l'audience publique du 18 décembre 2014 pour continuation des débats afin de permettre à la société AAAA de verser les pièces établissant qu'elle a déduit les avances mensuelles sur charges réglées par BBBB des charges réclamées.

A l'audience publique du 19 mars 2015, la société AAAA augmente sa demande pécuniaire au montant de 6.812,15 €.

Il convient de lui en donner acte.

La société AAAA se réfère notamment aux pièces no 16 et 18 versées en cause pour établir que les avances sur charges réglées mensuellement par BBBB ont bien été déduites des charges qui lui sont actuellement réclamées dans son décompte.

BBBB répète qu'il ne comprend pas le mode de calcul appliqué par la société AAAA et donne à considérer qu'en l'espèce les avances sur charges ont été déduites de différentes factures et non pas d'un décompte sans pour autant en tirer des conséquences juridiques.

Il fait de nouveau grief à la société AAAA de ne pas avoir établi de décompte tous les six mois tel que prévu au contrat de bail conclu entre parties.

Motifs de la décision :

Il convient de noter qu'en l'espèce BBBB ne conteste par les frais en soi qui sont mis à sa charge, mais uniquement la clef de répartition de ces charges.

En l'espèce il est constant en cause que l'immeuble dont BBBB loue le café, ainsi que deux appartements n'est pourvu que d'un compteur unique et que l'immeuble appartient à un seul et même propriétaire.

L'immeuble en question n'est pas soumis au statut de copropriété.

En telle hypothèse, la loi prévoit que les charges communes sont réparties annuellement selon un mode de computation à convenir entre les parties en cause (...) Au cas où l'appartement n'est pas situé dans un immeuble en copropriété, mais par exemple dans une maison multifamiliale où tous les appartements appartiennent à un seul et même propriétaire, il n'y a pas de règle fixe, et le bailleur devra convenir du mode de répartition avec ses locataires. Une répartition proportionnelle aux mètres carrés loués semble la plus juste, mais une répartition par unité est courante aussi. En fait, le plus souvent, ces conditions sont fixées par le propriétaire avant que les locataires ne signent leur contrat de bail, et il lui appartient d'accepter ces conditions, ou de renoncer à louer l'appartement en question (Lex THIELEN, Droit civil, Le contrat de bail, Promoculture-Larcier, no 315, p. 245).

En l'espèce, la société AAAA a divisé l'immeuble en six unités :

- *le café – occupant le rez-de-chaussée dans son ensemble – comptant pour deux unités,
- *les quatre appartements sis au 1^{er}, respectivement au 2^e étage.

Il ressort des pièces versées en cause que la société AAAA a mis à charge de BBBB la 1/2 plus 1/6^e (ce qui correspond à 4/6^{es}) des frais de gaz, d'eau et d'électricité consommés dans l'immeuble.

Le contrat de bail avec accord d'approvisionnement ayant trait au rez-de-chaussée – local de débit, cuisine, WC -, à un appartement au 1^{er} étage à trois chambres, salle de bains et une partie de la cave, ainsi qu'à un appartement au 2^e étage à quatre chambres et une partie de la cave a été conclu entre parties le 29 janvier 2013 moyennant un loyer indexé mensuel de 2.205 €, assorti d'une avance mensuelle sur charges de 150 €.

Il ressort des pièces versées en cause que la société AAAA a loué le 10 juillet 2009 un appartement sis au 1^{er} étage pour un loyer mensuel de 400 €, assorti d'une avance mensuelle sur charges de 50 €, ainsi qu'en date du 19 mars 2012 un appartement sis au 2^e étage pour un loyer mensuel de 800 €, assorti d'une avance mensuelle sur charges de 75 €.

Il ressort des différents contrats que la superficie des appartements loués par BBBB est même supérieure à celle occupée par les deux autres locataires. Or, en l'espèce, la surface louée n'a pas été prise en considération, mais l'immeuble a été divisé en unités pour simplifier le calcul des charges.

En ces circonstances, la répartition des charges telle qu'opérée par la société AAAA semble être équitable ; les reproches de BBBB n'étant pas fondés.

Ceci à plus forte raison, et ce conformément aux développements de la société AAAA, un café est susceptible de consommer plus d'électricité, d'eau et de gaz - réfrigérateur/congélateur, nettoyage, lessive, chauffage et éclairage - qu'un appartement de sorte que la répartition des charges telle que retenue en l'espèce est appropriée.

Eu égard au fait que BBBB n'a à aucun moment émis des contestations quant à la méthode de répartition des charges, bien qu'il ait été conscient de la répartition suite à l'envoi des factures mensuelles faisant état de la répartition précitée qui lui adressées dès le début du bail par la société AAAA, il convient de retenir que cette méthode de calcul a été acceptée par BBBB.

BBBB reproche encore à la société AAAA d'avoir déduit les avances mensuelles sur charges réglées par BBBB des factures mis à sa charge et de ne pas avoir établi de décompte en bonne et due forme tous les six mois.

Le tribunal relève encore à cet égard que les factures envoyées par SUDSTROUM, SUDGAZ et l'Administration Communale d'Esch-sur-Alzette à la société AAAA concernent l'immeuble dans son intégralité, de sorte qu'aussi bien les frais communs que les frais individuels y sont inclus ; une répartition différenciée n'étant d'ailleurs pas envisageable en raison de l'existence d'un compteur unique.

Il importe dès lors peu que les avances sur charges ont été déduites au niveau des factures elles-mêmes ou au niveau d'un décompte. D'ailleurs, des notes de crédit ont été insérées dans les décomptes charges individuels versés en cause et aucun préjudice n'en est résulté pour BBBB.

En l'espèce, il n'aurait d'ailleurs pas été possible d'établir un décompte relatif aux charges communes tous les six mois eu égard au fait que les frais communs sont inséparables des frais individuels tel que développé précédemment.

Il convient dès lors de déclarer non fondée la demande reconventionnelle de BBBB tendant au remboursement de l'intégralité des avances sur charges réglées depuis le début du bail.

La demande de la société AAAA est, au vu des pièces versées en cause, des renseignements fournis à l'audience et des développements menés précédemment, à déclarer fondée pour le montant réclamé de 6.812,15 € à titre de charges impayées, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

Eu égard aux dispositions de l'article 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard il y a lieu de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la notification de la décision à intervenir.

Le requérant ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2^{ème} chambre, arrêt du 10 octobre

2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172 ; arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu des éléments du dossier, la demande en allocation d'une indemnité de procédure de la société AAAA est à déclarer fondée pour le montant de 400 €.

P a r c e s m o t i f s

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

revu le jugement no 1802/14 rendu par le tribunal de paix de ce siège en date du 3 juillet 2014,

statuant en continuation des débats,

donne acte à la société anonyme AAAA S.A. de l'augmentation de sa demande pécuniaire ;

donne acte à BBBB de sa demande reconventionnelle en restitution de l'intégralité des avances mensuelles sur charges ;

dit **fondée** la demande de la société anonyme AAAA S.A. pour le montant réclamé de 6.812,15 € ;

condamne BBBB à payer à la société anonyme AAAA S.A. la somme de 6.812,15 € (**six mille huit cent douze euros et quinze cents**), avec les intérêts légaux sur le montant de 5.913,89 € à partir du 24 avril 2014 et sur le montant de 898,26 € à partir du 19 mars 2015, dates des demandes respectives, jusqu'à solde ;

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement ;

dit **non fondée** la demande reconventionnelle de BBBB ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

dit fondée la demande de la société anonyme AAAA S.A. en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamne BBBB à payer à la société anonyme AAAA S.A. le montant de 400 € (**quatre cents euros**) à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne BBBB aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Nadine ERPELDING, juge de paix, assistée du greffier Philippe GEORGES, qui ont signé le présent jugement.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES