Texte pseudonymisé

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

Répertoire 661/25
L-BAIL-405/23

Audience publique du 19 février 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

la société **SOCIETE1.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son administrateur délégué actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse

représentée par la société ie.lex SARL, société d'avocats inscrite sur la liste V du Barreau de Luxembourg, établie à L-1930 LUXEMBOURG, 68, avenue de la Liberté, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Daniel PHONG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience par Maître Yassine BOUHOUCH, avocat, en remplacement de Maître Daniel PHONG, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE1.), demeurant actuellement à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse

comparant initialement par Maître Edévi AMEGANDJI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

n'étant ni présent ni représenté à l'audience du 20 janvier 2025, Maître Edévi AMEGANDJI ne s'étant plus présenté à l'audience

---

F a i t s

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement du 31 janvier 2024 (Répertoire No. 386/24) ayant toisé certains postes et réservé notamment la demande à titre d'arriérés de charges pour les années 2020 à 2022, et ayant invité la société SOCIETE1.) SA à verser un nouveau décompte et divers documents.

Lors de l'audience du 15 avril 2024 à laquelle l'affaire avait été fixée pour la continuation des débats, l'affaire fut refixée au 26 juin 2024, puis refixée à plusieurs reprises.

Lors de l'audience du 20 janvier 2025, l'affaire fut utilement retenue. Maître Yassine BOUHOUCH, en remplacement de Maître Daniel PHONG, ce dernier en représentation de la société ie.lex SARL, fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE1.) n'était ni présent ni représenté, Maître Edévi AMEGANDJI ne s'étant plus présenté.

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

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Faits et rétroactes :

Par requête déposée au greffe le 20 juin 2023, la société SOCIETE1.) SA a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de :

- voir constater la résiliation du bail conclu entre parties avec effet au 28 mars 2023, sinon à la date de la demande en justice, pour fautes graves dans le chef de la défenderesse,
- s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de huitaine à partir de la notification du jugement à intervenir,

- s'entendre condamner à lui payer la somme de 425,25.-EUR à titre d'arriérés de loyers et la somme de 412,50.-EUR à titre d'avances sur charges pour la période d'avril à juin 2023,
- s'entendre condamner à lui payer la somme de 2.829,10.-EUR à titre d'arriérés de charges pour les années 2020 à 2022, avec les intérêts au taux légal à partir du 28 mars 2023 augmenté de 5% l'an à partir de l'échéance, jusqu'à solde,
- s'entendre condamner à lui payer une indemnité d'occupation mensuelle de 991,84.-EUR, avec les intérêts légaux à partir des dates d'échéance respectives jusqu'à solde et la somme de 285.-EUR à titre d'avance mensuelle sur charges, le tout à partir du 28 mars 2023 jusqu'au départ effectif de la défenderesse des lieux.

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et elle demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) SA :

- a renoncé à sa demande tendant à voir constater la résiliation du bail conclu entre parties avec effet au 28 mars 2023, tout en maintenant celle tendant à voir prononcer la résiliation du bail aux torts exclusifs de la défenderesse ;
- a augmenté sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de juillet à décembre 2023 à la somme totale de 1.659,06.-EUR.

Revu le jugement n°386/24 rendu par la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 31 janvier 2024 dont le dispositif est conçu comme suit :

« ***donne*** *acte à la société SOCIETE1.) SA qu'elle :*

- *renonce à sa demande tendant à voir constater la résiliation du bail conclu entre parties avec effet au 28 mars 2023, tout en maintenant celle tendant à voir prononcer la résiliation du bail aux torts exclusifs de la défenderesse ;*
- *augmente sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de juillet à décembre 2023 à la somme de 1.659,06 euros ;*
-

déclare *la demande recevable ;*

déclare *la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges non fondée ;*

réserve *la demande à titre d'arriérés de charges pour les années 2020 à 2022, et invite la société SOCIETE1.) SA à verser un nouveau décompte rectifiée et détaillé, et à verser les factures de la SOCIETE2.) pour les frais d'eau, déchets et impôt foncier ;*

déclare *la demande en résiliation du bail et en déguerpissement du locataire fondée ;*

prononce *la résiliation du contrat de bail, existant entre parties et avec PERSONNE2.), à l'égard de PERSONNE1.) uniquement, aux torts exclusifs de celle-ci ;*

condamne *PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans le mois de la notification du présent jugement ;*

au besoin, ***autorise*** *la société SOCIETE1.) SA à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;*

condamne *PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SA une indemnité d'occupation de 950 (neuf cent cinquante) euros par mois d'occupation à partir du présent jugement jusqu'au déguerpissement effectif ;*

déclare *la demande à titre d'avances sur charges pour la période postérieure à la résiliation du bail non fondée ;*

refixe *l'affaire pour la continuation des débats à l'audience du lundi, 15 avril 2024 à 9.00 heures, salle JP.0.15 ;*

réserve *le surplus et les frais.* »

Plus spécifiquement concernant le poste « d'arriérés de charges pour la période du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2022 », le tribunal dans sa décision du 31 janvier 2024 précitée a retenu que :

« *A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SA verse en cause un décompte général pour les trois années.*

Or, il convient de rappeler en premier lieu que :

** pour la période du 1er janvier 2020 au 10 novembre 2021, il y avait quatre colocataires, à savoir PERSONNE1.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ;*

** à partir du 11 novembre 2021 jusqu'au 3 juin 2022, il y avait deux colocataires, à savoir PERSONNE1.) et PERSONNE6.) ;*
** pour la période du 4 juin au 31 décembre 2022, PERSONNE1.) était la seule locataire de l'appartement.*
Etant donné que le contrat de bail initial ne contient pas de clause de solidarité, chacun des colocataires n'est tenu qu'au paiement de sa part dans les arriérés de charges éventuels, à savoir que PERSONNE1.) n'est redevable que :
** d'un quart (¼) des arriérés de charges éventuels pour la période du 1er janvier 2020 au 10 novembre 2021 ;*
** de la moitié des arriérés de charges éventuels pour la période du 11 novembre 2021 jusqu'au 3 juin 2022 ;*
** de la totalité des arriérés de charges pour la période du 4 juin au 31 décembre 2022.*

Le tribunal constate en deuxième lieu que dans son décompte, la demanderesse n'a pas tenu compte de la condamnation à titre d'avances sur charges prononcée à l'encontre de PERSONNE6.) par le jugement du 14 décembre 2022 pour une somme de [3 x 100 + (100 : 30 x 3) 10 =] 310 euros pour la période du 1er mars au 3 juin 2022.

Il y a dès lors lieu, avant tout autre progrès en cause, d'inviter la société SOCIETE1.) SA à établir un nouveau décompte rectifié et détaillé, avec renvoi aux pièces annexées, qui tient compte de la prédite répartition des charges ainsi que de la somme de 310 euros pour la période du 1er mars au 3 juin 2022.

Il s'avère enfin que même si la demanderesse verse des justificatifs pour les frais d'électricité, de gaz et d'internet, elle ne verse pas les factures de la SOCIETE2.) pour les frais d'eau, déchets et impôt foncier (dont l'imputation n'a pas donné lieu à critique de la part de la défenderesse), de sorte qu'elle est encore invitée à verser ces justificatifs.

En attendant, il y a lieu de réserver la demande à titre d'arriérés de charges. »

<u>Appréciation</u>

Bien qu'ayant initialement comparu par Maître Edévi AMEGANDJI, PERSONNE1.) ne s'est pas présenté en personne à l'audience du 20 janvier 2025 et n'a également pas chargé de mandataire de la représenter.

Il ressort encore d'un courriel versé en cause, qu'en date du 22 octobre 2024, le mandataire de la requérante a demandé à Maître Edévi AMEGANDJI de clarifier s'il avait encore mandat pour représenter la partie défenderesse, courriel qui est cependant resté sans réponse.

Conformément à l'article 76 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer par un jugement contradictoire à l'encontre de PERSONNE1.) qui après avoir initialement comparu n'a plus comparu par la suite.

Quant au fond

Le tribunal constate qu'il ressort du nouveau décompte de charges établi par la partie requérante suite au jugement n°386/24 rendu par la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 31 janvier 2024 qu'elle sollicite entre autres la somme de 5.446,25.- EUR à titre de frais de remise en état.

Or, il ne résulte pas du jugement précité qu'un volet relatif à des dégâts locatifs ait été réservé et cette demande n'est également pas contenue dans la requête introductive d'instance.

Dans la mesure où des frais relatifs à la remise en état de dégâts locatifs ne sauraient être comptabilisés dans les décomptes de charges annuelles, il s'agit en l'occurrence d'une demande nouvelle qui est à déclarer irrecevable.

Il y a également lieu de relever que la partie requérante a intégré des charges pour les années 2023 et 2024 dans son décompte actualisé.

Toutefois, seul le volet « *arriérés de charges pour la période du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2022* » avait été réservé dans le jugement précité.

Certes, cette demande se rattache à l'objet initial de la requête, de sorte qu'elle est à déclarer recevable en tant que demande additionnelle. Néanmoins, il est admis en doctrine et en jurisprudence qu'en cas de défaut de comparution du défendeur, le juge ne peut statuer que dans la seule limite des prétentions contenues dans l'acte introductif dont il est saisi, le demandeur ne pouvant jamais augmenter ses conclusions en l'absence du défendeur, ceci eu égard au principe du respect du contradictoire ainsi que du respect des droits de la défense, de sorte que la demande est à déclarer irrecevable de ce chef.

Quant aux charges locatives afférentes à la période « *du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2022* », la ventilation de celles-ci a été correctement effectuée en fonction du nombre de locataires effectifs du logement précité tel que prescrit par le tribunal dans le jugement dont mention.

Les calculs sont appuyés par des pièces justificatives, de sorte qu'en l'absence de contestations de la partie défenderesse, la requérante peut prétendre à la somme totale de (902,59 + 696 + 1.536,40 =) 3.134,99.-

EUR à titre de charges locatives pour la période en question, le tout avec les intérêts légaux majoré de 5% à partir de la date de la présentation des décomptes en justice, à savoir le 20 janvier 2025, jusqu'à solde.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société anonyme SOCIETE1.) SA l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La partie demanderesse a sollicité dans sa requête initiale l'exécution provisoire du présent jugement.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de Procédure Civile « l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution pourra être ordonnée avec ou sans caution.»

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure. (Trib. d'Arrondissement Luxembourg, 20.12.2002).

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

PERSONNE1.) succombant à l'instance, les frais et dépens de l'instance lui incombent.

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

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant avec effet contradictoire à l'égard de PERSONNE1.) et en premier ressort,

revu le jugement n°386/24 rendu par la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 31 janvier 2024 ;

déclare la demande tendant à la condamnation de PERSONNE1.) à la somme de 5.446,25.- EUR à titre de dommage locatifs irrecevable ;

déclare la demande tendant à la condamnation de PERSONNE1.) au paiement des soldes de décomptes charges pour les années 2023 et 2024 irrecevable ;

pour le surplus, **déclare** la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de charges pour la période du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2022 fondée à concurrence de 3.134,99.- EUR, avec les intérêts légaux majoré de 5% à partir de la date de la présentation des décomptes en justice, à savoir le 20 janvier 2025, jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 3.134,99.-EUR, avec les intérêts légaux majoré de 5% à partir de la date de la présentation des décomptes en justice, à savoir le 20 janvier 2025, jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA une indemnité de procédure de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière