

Audience publique du onze juillet deux mille douze

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

Dans la cause entre:

FONDS POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT, anciennement FONDS POUR LE LOGEMENT A COUT MODERE, établi à **L-2155 LUXEMBOURG, 74, Mühlenweg**, établissement public, constitué en personne juridique par la loi du 25 février 1979, modifiée par la loi du 15 novembre 2002 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière d'aide au logement, poursuites et diligences du Président de son comité-directeur, Monsieur Daniel MILTGEN

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Matthias LINDAUER, avocat à la Cour en remplacement de Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

A.), demeurant à L-(...), 16-18, rue (...)

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Stéphane BOHR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

F a i t s :

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 17 août 2011.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 5 septembre 2011.

A l'appel de la cause à la prédite audience, les mandataires des parties se présentaient et l'affaire fut fixée.

Après quelques refixations, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 27 juin 2012 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, à laquelle le prononcé avait été fixé, **le jugement qui suit**:

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 17 août 2011, le FONDS POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT a régulièrement fait convoquer A.) à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège pour s'entendre condamner à lui payer la somme de 3.354,60 EUR, pour voir déclarer résilié le bail entre parties, pour voir ordonner son déguerpissement et pour la voir condamner à la somme de 600 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

A l'audience du 27 juin 2012, la requérante a déclaré réduire sa demande à la somme de 3.024,99 EUR.

A cette même audience, A.) s'est portée partie demanderesse par reconvention pour la somme de 5.103,63 EUR.

Par contrat de bail du 25 septembre 2003, A.) a pris en location de la part du FONDS POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT un logement sis à L-(...), 16-18, rue (...).

Le FONDS POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT réclame actuellement la somme de 3.024,99 EUR suivant situation comptable au 15 juin 2012.

A.) conteste les décomptes des charges des années 2003, 2004, 2005 et 2006 pour cause de prescription. Elle fait valoir que le premier acte interruptif de la prescription serait la requête introduite le 17 août 2011 de sorte que tous les montants réclamés à titre de loyers et charges avant cette date seraient prescrits.

Aux termes du décompte produit en cause par le FONDS POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT, ce dernier réclame des décomptes charges 2003/2004, 2004/2005 et 2005/2006.

Concernant la demande en paiement de charges, il semble actuellement admis que la prescription de l'article 2277 du Code Civil s'applique également aux actions de paiement de ces sommes.

Il a été décidé que la condition de fixité de la créance n'est plus exigée et l'obligation de dresser annuellement un décompte de frais, si une telle obligation a été stipulée dans le contrat de bail, implique l'obligation des parties d'apurer ce compte à la même époque, c'est-à-dire l'obligation du locataire de régler le montant qui excède les avances payées et l'obligation corrélatrice du bailleur de restituer au locataire l'éventuel trop-perçu. (Marianne HARLES, Compte-rendu de jurisprudence, Pas 2/2001, p.318)

Il s'ensuit que les charges pour le montant de 1.738,18 EUR [3.024 - (617,24 + 334,88) - (500,39 * 8/12)] sont prescrites.

A.) conteste ensuite les montants réclamés du chef de frais de lecture et de rémunération de tiers.

En application de l'article 5, point 3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, 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.

Les frais de tiers sont seulement à mettre à charge du locataire s'il est établi que ces frais ont été exposés dans l'intérêt du locataire.

En l'occurrence, la requérante ne donne aucune explication concernant ces frais de sorte qu'ils ne sont pas dus.

Concernant les frais de lecture, il a été décidé que les frais de lecture des calorimètres sont à mettre à charge du bailleur au motif que c'est au propriétaire qu'il appartient d'établir le décompte détaillé des frais de chauffage.

Les montants réclamés de ce chef ne sont dès lors pas dus.

A.) conteste ensuite les avances sur charges réclamées pour la période de septembre 2010 à juin 2012 au motif que la bailleuse ne produirait pas de décompte de nature à lui permettre de vérifier si ces montants sont dus.

Le requérant explique à ce sujet que ces décomptes n'ont pas encore été faits.

Les avances sur charges ont été contractuellement convenues entre parties suivant contrat de bail du 25 septembre 2003 et de l'avenant y annexé.

Ces charges sont partant dues.

A.) conteste ensuite le décompte produit en cause par la requérante pour absence de pièces justificatives à l'appui. Elle conteste par ailleurs les décomptes des charges postérieurs au 17 août 2006 ainsi que les frais de chauffage et d'eau.

La partie requérante produit à l'appui de sa demande et à titre de pièce justificative un CD ROM. Elle explique que ce CD relate tous les paiements effectués par A.), pièces à l'appui, et permet d'établir avec précision les montants redus par cette dernière.

A.) de son côté estime que ce CD ne lui permet aucunement de retracer les montants réclamés et de faire un décompte étant donné que sur ce CD se trouvent les décomptes de tous les occupants de cet immeuble de sorte qu'elle ne saurait y retrouver les montants qui la concernent.

La requérante offre de prouver les montants redus par voie d'expertise. Cette mesure devant également permettre à la requérante de prouver les montants réclamés à titre de charges.

A.) s'oppose à cette demande au motif qu'il n'appartient pas au tribunal de pallier à la carence de la partie requérante.

Or, la partie requérante verse à titre de pièces un décompte actualisé ainsi que divers décomptes de charges.

Elle produit en outre un CD ROM pour justifier par pièces les montants réclamés.

Pour permettre au tribunal de déterminer les montants redus par A.), il convient partant, avant tout autre progrès en cause, de faire droit à la demande en nomination d'un expert avec la mission telle que libellée au dispositif du présent jugement.

En attendant le résultat de cette mesure, il convient de surseoir à statuer sur la demande en résiliation du bail, sur la demande en déguerpissement, sur la demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile ainsi que sur la demande reconventionnelle.

Par ces motifs:

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

r e ç o i t la demande en la forme ;

d o n n e acte au FONDS POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT qu'il réduit sa demande à la somme de 3.024,99 EUR ;

d o n n e acte à **A.)** de sa demande reconventionnelle pour la somme de 5.103,63 EUR ;

d é c l a r e irrecevable pour cause de prescription la demande relative à la somme de 1.738,18 EUR ;

d é c l a r e non fondée la demande relative aux frais de rémunération de tiers et de frais de lecture des compteurs ;

pour le surplus :

n o m m e e x p e r t

- Monsieur Georges BIOT, expert assermenté en copropriété, demeurant à L-4645 DIFFERDANGE, 64, route de Pétange

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon

- d'établir sur base du CD ROM versé les charges redues par **A.)** pour la période du 17 août 2006 au 30 septembre 2010 en tenant compte des paiements effectués ;

- de faire le décompte entre parties;

o r d o n n e au FONDS POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT de verser pour au plus tard **le 15 août 2012** la somme de 500 (cinq cents) EUR à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert et d'en justifier au greffe du tribunal de paix ;

d i t que l'expert devra en toutes circonstances informer le tribunal de paix de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer ;

d i t que, si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra avertir le juge de paix et ne continuer ses opérations qu'après versement d'une provision supplémentaire ;

d i t que l'expert pourra s'entourer dans l'accomplissement de sa mission de tous renseignements utiles et nécessaires et même entendre de tierces personnes ;

d i t que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal de paix pour **le 15 novembre 2012** au plus tard ;

f i x e l'affaire au rôle général en attendant le dépôt du rapport de l'expert ;

d i t que l'affaire sera réappelée à la simple demande de la partie la plus diligente ;

s u r s e o i t à statuer sur demande en résiliation du bail, sur la demande en déguerpissement, sur la demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile ainsi que sur la demande reconventionnelle ;

r é s e r v e les frais.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Nous, Danielle SCHWEITZER, Juge de paix, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Danielle SCHWEITZER

Martine SCHMIT