

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2180/23
du 13.7.2023

Dossier n° L-BAIL-233/23

Audience publique extraordinaire
du treize juillet
deux mille vingt-trois

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 à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l.,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions ;

partie demanderesse,

comparant par sa gérante administrative, PERSONNE1.), dûment mandatée en vertu d'une procuration sous seing privé du gérant technique, PERSONNE2.) ;

e t

PERSONNE3.),

demeurant à L-ADRESSE1.) ;

partie défenderesse,

ayant initialement comparu en personne, faisant défaut par la suite.

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 13 avril 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 16 mai 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 4 juillet 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

La requérante, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., comparut par sa gérante administrative, PERSONNE1.), dûment mandatée en vertu d'une procuration sous seing privé du gérant technique, PERSONNE2.), tandis que le défendeur, PERSONNE3.), ayant initialement comparu en personne à l'audience publique du 16 mai 2023, fit défaut.

La représentante de la partie requérante fut entendue en ses explications 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 Luxembourg en date du 13 avril 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. a sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir statuer « *sur la demande suivante :*

- *paiement des arriérés concernant l'augmentation des charges locatives de 300 euros correspondant aux mois de janvier 2023 à mars 2023, sous réserve des majorations en cours d'instance ;*
- *confirmation de la résiliation du bail pour la fin du mois en cours ;*
- *sous-réserve pour dégâts locatifs éventuels ;*
- *les intérêts judiciaires ;*
- *accorder l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;*
- *caution versée par le locataire d'un montant de 200 EUR ;*
- *voir réserver à la partie demanderesse tous droits, moyens, dus et actions et notamment le droit de réclamer ultérieurement et suivant qu'il appartiendra réparation de tout préjudice de quelque nature qu'il soit à la partie demanderesse du*

fait des agissements de la partie cités et notamment le droit de réclamer des loyers venant à échoir en cours d'instance. »

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

PERSONNE3.), bien que s'étant régulièrement présenté lors du premier appel de la cause, n'a pas comparu à l'audience du 4 juillet 2023. Néanmoins, en application des articles 74 et 76 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer par un jugement contradictoire à son égard.

Aux termes de l'article 78, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, le juge qui statue par défaut à l'encontre du défendeur ne peut faire droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

En application de ce texte, il est d'office tenu d'examiner tous les moyens qui s'opposent à la demande, qu'ils soient ou non d'ordre public (cf. JurisClasseur, Procédure civile, fasc. 538, mise à jour 6,2002, n° 80, p. 9 et références y citées et J. P. Esch/Alzette, 24.10.2006, nos 2313 et 2315 du répertoire et références y citées).

Par contrat de bail du 14 juin 2019, la partie requérante a donné en bail à la partie défenderesse, avec effet au 15 septembre 2019, une chambre dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant un loyer mensuel de 600.- euros.

Lors de l'audience des plaidoiries, la requérante expose avoir augmenté les charges au mois d'octobre 2022 pour porter le loyer avec les charges à la somme de 700.- euros par mois.

PERSONNE3.) aurait accepté cette augmentation et aurait payé la somme reduite jusqu'au mois de mars 2023 inclus.

La partie requérante indique que sa demande actuelle porterait uniquement sur une demande en condamnation de PERSONNE3.) à lui payer la somme de 400.- euros au titre des arriérés d'augmentations des charges pour les mois d'avril, mai, juin et juillet 2023 et renonce à toutes ses autres demandes.

L'augmentation de la demande est à qualifier de demande additionnelle qui doit présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires pour être recevable.

En l'espèce, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. augmente sa demande des augmentations de charges impayées venues à échéance après l'introduction de la demande. Ladite demande ayant un lien avec la demande initiale, est recevable.

Il convient de lui en donner acte.

Tel que rappelé précédemment, les parties ont conclu un contrat de bail écrit moyennant un loyer de 600.- euros. Le contrat est muet quant aux charges à payer.

En l'absence de stipulation précise dans le contrat de bail quant à un paiement d'avances sur charges, il convient de retenir en l'espèce que le loyer convenu s'entend avec les charges comprises.

En ce qui concerne le montant forfaitaire reditu au titre des charges, l'article 5 (4) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose que « *Les acomptes sur charges peuvent également être fixés forfaitairement par les parties si ce forfait correspond à la consommation et aux charges normales du locataire. Il pourra être adapté au cours du bail.* »

En choisissant de prévoir un montant forfaitaire, les parties optent « *pour une solution de facilité qui leur permet de prévoir à l'avance le montant exact des paiements pour les frais, le bailleur accepte le risque de toucher des remboursements inférieurs aux frais réellement exposés, le locataire celui de payer plus ces derniers* » (Lex Thielen, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, éd. 2000, n° 317).

Tel que prévu par la loi, ce forfait peut être adapté en cours de bail. Cette adaptation doit en principe intervenir d'un commun accord entre les parties.

En l'espèce, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. ne verse aucune pièce à l'appui de son affirmation selon laquelle PERSONNE3.) aurait accepté l'augmentation réclamée et doit par conséquent être déboutée de sa demande.

Par ces motifs

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

d i t recevables les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. ;

d o n n e acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. de l'augmentation de sa demande au titre des arriérés d'augmentations de charges ;

d o n n e acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. qu'elle renonce à toutes les autres demandes ;

d i t non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. au titre des arriérés d'augmentations de charges et en d é b o u t e ;

c o n d a m n e la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique extraordinaire à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé la présente décision.

Tania NEY

Tom BAUER