

Rép. fiscal
No. 4351/09

15. 12. 2009

(A)

Audience publique du quinze décembre deux mille neuf

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:

R) _____, fonctionnaire CE, demeurant à L- LIEU 1) , ADR 1)

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Marie-Laure VAN KAUVENBERGH, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

et

C) _____, demeurant à L- LIEU 2) , ADR 2)

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Jean-Jacques SCHONCKERT, 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 13 mars 2009.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 21 avril 2009.

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

A l'audience du 16 juin 2009 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, les mandataires des parties se présentaient et furent entendus en leurs moyens et conclusions. L'affaire fut prise en délibéré et le prononcé fut fixé au 30 juin 2009.

En date du 30 juin 2009, le tribunal prononça la rupture du délibéré pour permettre aux parties d'informer le tribunal si un état des lieux de sortie a été effectué en bonne et due forme. L'affaire fut refixée à ces fins à l'audience du 20 octobre 2009, puis au 1^{er} décembre 2009.

A l'audience du 1^{er} décembre 2009, 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 le 13 mars 2009, R) a régulièrement fait convoquer son locataire, C), devant le tribunal de paix de ce siège pour la voir condamner à lui payer la somme de 2.408,9.- euros à titre d'arriérés de charges et de dégâts locatifs avec les intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 28 octobre 2008, sinon à partir du jugement à intervenir jusqu'à solde.

Elle demande encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 800.- euros ainsi que l'exécution provisoire du présent jugement.

Par contrat de bail du 28 mars 2006, R) a donné en location à la partie défenderesse un appartement sis à L- LIEU3), ADR3), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 1.400.- euros et d'un montant de 200.- euros à titre d'avances sur charges.

Il est constant en cause que le locataire a quitté les lieux le 31 août 2008.

A l'appui de sa demande, R) fait valoir le non-paiement des charges pour les années 2006 et 2007 suivant décomptes versés en cause ainsi qu'une facture de la société Electricité (...) concernant la réparation de dégâts locatifs concernant l'éclairage du hall d'entrée et de la salle de bains.

La partie défenderesse ne conteste pas les arriérés de charges concernant les frais de chauffage d'un montant de 2.306,97.- euros suivant décompte I) .

Dès lors, la demande en paiement d'arriérés de charges à titre de frais de chauffage est fondée pour un montant de 2.306,97.- euros.

Elle conteste cependant redevoir les charges relatives aux deux emplacements parking loués par elle ainsi que la taxe d'emménagement au motif d'une part que ces frais ne sont pas mis à charge du locataire dans le contrat de bail et d'autre part que toute contrepartie de la part du bailleur ferait défaut.

La partie défenderesse conteste encore le fondement du poste « *frais divers (décompte G) ...* »).

Force est de constater que le contrat de bail du 28 mars 2006 signé par les parties stipule dans son article intitulé « *Charges et Taxes* » que « *le locataire supportera sa propre consommation d'eau, d'électricité et de gaz et de téléphone. Il en liquide le montant sur présentation du relevé de ses compteurs. Les redevances pour la télédistribution sont à supporter par le locataire.*

En outre, le locataire supportera les frais d'électricité, de nettoyage, de chauffage des parties communes, de canalisation, de l'enlèvement des ordures, de ramonage ainsi que les frais de l'entretien de l'ascenseur. [...]

Dans la mesure où effectivement, les charges relatives à l'entretien des emplacements des parkings ne sont pas mises à charge du locataire par le contrat de bail, ce dernier ne saurait en être redevable. Il en va de même de ladite « *taxe d'emménagement* », également non prévue dans le contrat de bail.

La demande afférente doit dès lors être rejetée.

Quant au décompte G) concernant des frais divers à hauteur de 1.553,33.- euros et faute pour la partie défenderesse d'émettre des contestations précises et fondées y relatives, il y a lieu de constater que la demande afférente de ... R) est fondée.

En ce qui concerne la demande en réparation des dégâts locatifs allégués, il y a lieu de constater que dans la mesure où la partie demanderesse ne présente pas un état des lieux de sortie, elle reste en défaut d'établir une quelconque faute dans le chef de C) , de sorte qu'elle est à débouter de sa demande en réparation des prétendus dégâts.

L'offre de preuve qu'elle formule à cet égard consistant à établir que l'éclairage du hall d'entrée et de la salle de bains était défectueux après la remise des clés par C) et au moment de l'emménagement du nouveau locataire est à rejeter pour défaut de pertinence.

La partie demanderesse demande à titre reconventionnel la compensation de la garantie locative de l'ordre de 2.800.- euros avec la dette reconnue de 2.306,97.- euros (frais de chauffage).

La partie défenderesse ne s'y oppose pas, sous réserve du décompte des frais et charges pour la période de janvier à août 2008, date du déguerpissement de la locataire, décompte qui sera présenté fin 2009 seulement.

Le contrat de bail prévoit dans son article intitulé « *garantie du bail* » que « [...] *il est entendu entre parties que cette garantie servira de garantie de la bonne exécution des obligations incombant au locataire (paiement des loyers, des charges, état des lieux.) En fin de bail, la garantie bancaire sera libérée si tous les décomptes sont réglés par le locataire.* »

Dans la mesure où les décomptes de charges concernant l'année 2008 n'ont pas encore été établis ni réglés, il ne saurait y avoir dès à présent restitution de la garantie bancaire à la partie défenderesse.

A défaut pour la partie demanderesse d'établir qu'une lettre de mise en demeure ait été adressée à la locataire concernant le paiement des frais de chauffage et des frais divers, il y a lieu de faire courir les intérêts à partir de la notification du jugement à intervenir, tel que sollicité à titre subsidiaire par elle.

Il n'y a pas lieu non plus de faire droit ni à la demande en allocation d'une indemnité de procédure de R) , ni à celle formulée par C) lors de l'audience, étant donné qu'aucune des parties n'a justifié en quoi il serait inéquitable de laisser à sa seule charge la somme exposée par elle et non comprise dans les dépens.

Aucune des conditions prévues à l'article 115 du Nouveau Code de Procédure civile pour ordonner d'office l'exécution provisoire du présent jugement n'est remplie et les parties requérantes n'ont pas fait valoir d'éléments justifiant une telle mesure, de sorte qu'il n'y a pas lieu de l'ordonner.

Par ces motifs:

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard des parties et en premier ressort ;

r e ç o i t la demande en la forme ;

d i t la demande partiellement fondée ;

partant,

c o n d a m n e C) à payer à R) le montant de 3.860,30.- euros (trois mille huit cent soixante euros et trente cents) avec les intérêts légaux à partir de la notification du présent jugement jusqu'à solde ;

d é b o u t e R) pour le surplus ;

d é b o u t e () C) de sa demande reconventionnelle en restitution de la garantie locative ;

d é b o u t e les parties de leurs demandes alternatives en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

r e j e t t e la demande en exécution provisoire du présent jugement ;

c o n d a m n e () C) aux frais et dépens de l'instance.

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

(s.) Lexie BREUSKIN

(s.) Martine SCHMIT