

Texte pseudonymisé

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

Rép. no.
L-BAIL-30/23

**AUDIENCE PUBLIQUE DU
JEUDI, 15 JUIN 2023**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant par Maître Yuri AUFFINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, ne comparant pas.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 11 janvier 2023 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 23 février 2023 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 25 mai 2023, lors de laquelle Maître Yuri

AUFFINGER se présenta pour la partie demanderesse, tandis que la partie défenderesse ne comparut pas.

Le mandataire de la partie demanderesse fut entendu en ses 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 a été fixé

LE JUGEMENT QUI SUIT

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail conclu en date du 3 novembre 2006, ayant pris effet le 1er novembre 2006 pour une année, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE2.) a loué un appartement-duplex sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer de 1.500 euros et d'une avance sur charges de 150 euros, augmentée à 180 euros.

PERSONNE1.) a acquis l'appartement en question par acte notarié du 18 décembre 2020 et il a repris le crédit contrat de bail.

B. La procédure et les prétentions de la partie requérante

Suivant requête déposée en date du 11 janvier 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner la partie défenderesse à lui payer le montant de 1.320,22 euros, avec les intérêts légaux à partir du courrier recommandé du 21 novembre 2022, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir dire que les avances mensuelles sur charges seront dorénavant de 280 euros par mois à compter du 1^{er} décembre 2022 ;
- voir condamner la partie défenderesse aux arriérés d'avances mensuelles sur charges au titre des mois de décembre 2022 et de janvier 2023, soit 200 euros, avec les intérêts légaux à compter du 1^{er} décembre 2022, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir dire que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la notification du jugement à intervenir ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 250 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 30/23.

Lors de l'audience des plaidoiries, PERSONNE2.) n'a comparu ni en personne, ni par mandataire. Par plusieurs courriels entrés au greffe de la Justice de Paix, PERSONNE2.) a demandé la remise de l'affaire sans motif légitime.

Conformément aux dispositions de l'article 79, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer par un jugement contradictoire.

Le tribunal rappelle le principe de l'oralité des débats devant la justice de paix, qui impose aux parties de comparaître ou de se faire représenter pour formuler valablement leurs prétentions et de les justifier, de sorte que les arguments développés par PERSONNE2.) dans ses courriels ne sauraient être pris en considération sous peine de violer le principe d'un débat contradictoire au regard des dispositions de l'article 65, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile. La jurisprudence admet que dans le cadre d'une procédure orale, les observations écrites sont irrecevables à défaut de comparution.

Dans ces circonstances, PERSONNE2.) n'ayant pas développé ses moyens écrits à la barre, il n'y a pas lieu de tenir compte de ces explications fournies dans ses courriels.

C. L'argumentaire de la partie requérante

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) fait valoir que le contrat de bail a initialement mentionné une avance sur charges de 150 euros par mois à payer mensuellement ensemble avec le loyer. A la demande du précédent propriétaire de l'appartement, le montant de l'avance sur charges aurait été augmenté au 1^{er} décembre 2020 à 180 euros par mois. Le locataire aurait depuis lors versé une avance mensuelle sur charges de 180 euros par mois. Par courriel du 17 novembre 2022, le locataire aurait reçu le décompte des frais et charges au titre de l'année 2021 montrant un solde débiteur à sa charge de 1.320,22 euros. Aux termes du même courrier, le locataire aurait été invité à augmenter ses avances sur charges mensuelles de 180 euros à 280 euros par mois afin de faire face à l'augmentation des charges et ceci conformément aux stipulations du contrat de bail.

D. L'appréciation du Tribunal

La demande de PERSONNE1.) ayant été introduite dans les délais et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient à PERSONNE1.) d'établir qu'il est créancier à l'égard de PERSONNE2.).

Il ressort des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 3 novembre 2006, ayant pris effet le 1^{er} novembre 2006 pour une année, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE2.) a loué un appartement-duplex sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer de 1.500 euros et d'une avance sur charges de 150 euros. Il en résulte en outre qu'en cas de besoin, le montant des acomptes pour les frais de chauffage et les charges communes peut être adapté aux circonstances du moment par lettre ordinaire du propriétaire.

PERSONNE1.) a acquis l'appartement en question par acte notarié du 18 décembre 2020 et il a repris le crédit contrat de bail.

Par courriel du 17 novembre 2022 et par courrier recommandé avec accusé de réception du 21 novembre 2022, le gestionnaire de l'immeuble dans lequel se trouve le bien donné en location a informé PERSONNE2.) que le décompte de frais et de charges au titre de l'année 2021 montrait un solde débiteur à sa charge de 1.320 euros, tel que cela résulte du décompte individuel locataire 2021 annexé. Il a également été invité à payer ledit solde débiteur et à augmenter les avances sur charges de 180 euros par mois à 280 euros par mois à partir du 1^{er} décembre 2022.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE1.) en paiement du montant de 1.320,22 euros au titre du décompte de frais et de charges de l'année 2021 est à dire fondée, avec les intérêts légaux à partir du 11 janvier 2023, jour de la demande en justice, valant mise en demeure, jusqu'à solde.

Par ailleurs, il échet de constater que les avances mensuelles sur charges ont été augmentées à compter du 1^{er} décembre 2022 au montant de 280 euros conformément aux stipulations contractuelles.

La demande de PERSONNE1.) en paiement du montant de 200 euros à titre d'arriérés d'avances mensuelles sur charges au titre des mois de décembre 2022 et de janvier 2023 est à dire fondée à concurrence de la somme de 200 euros, avec les intérêts légaux à compter du 11 janvier 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

PERSONNE2.) est en conséquence condamné à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.520,22 euros, avec les intérêts légaux à compter du 11 janvier 2023, jusqu'à solde.

En application des articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard, la partie requérante a droit à la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement.

Au vu de l'issue du litige, la demande de la partie requérante en allocation d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 350 euros.

La partie défenderesse est donc condamnée à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 350 euros.

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 provisoire 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.

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

La partie défenderesse succombant au litige est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

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

dit la demande de PERSONNE1.) recevable en la forme,

la **dit** fondée,

constate que les avances mensuelles sur charges ont été augmentées au montant de 280 euros à compter du 1^{er} décembre 2022,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.520,22 euros, avec les intérêts légaux à compter du 11 janvier 2023, jusqu'à solde,

ordonne la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 350 euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 350 euros,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI