

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 149/24
du 12.1.2024

Dossier n° L-BAIL-421/22

Audience publique du douze janvier deux mille vingt-quatre

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

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE1.);

partie demanderesse,

comparant par Maître Céline SCHMITZ, avocat, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, demeurant toutes deux à Luxembourg ;

e t

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE2.);

partie défenderesse,

comparant par Maître Joëlle CHOUCROUN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

Les faits et rétroactes de la présente affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement rendu entre parties le 8 novembre 2022, inscrit au répertoire (fiscal) sous le numéro 2754/22.

En exécution dudit jugement, l'affaire fut réappelée pour continuation des débats à l'audience publique du mardi, 7 février 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après quatre remises sollicitées, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du vendredi, 10 novembre 2023 à 9 heures, salle JP 0.02.

Le requérant, PERSONNE1.), comparut par Maître Céline SCHMITZ, avocat, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, tandis que la défenderesse, PERSONNE2.), comparut par Maître Joëlle CHOUCROUN, avocat à la Cour.

Après avoir entendu les mandataires des parties en leurs explications et conclusions, le tribunal refixa l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du vendredi, 8 décembre 2023 à 9 heures, salle JP 0.02, lors de laquelle elle fut utilement retenue.

Le requérant, PERSONNE1.), recomparut par Maître Céline SCHMITZ, avocat, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, tandis que la défenderesse, PERSONNE2.), recomparut par Maître Joëlle CHOUCROUN, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs 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 :

Revu le jugement n° 2754/22 du 8 novembre 2022, ayant notamment condamné PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) des arriérés de loyers et d'avances sur charges pour un montant de 56.000.- euros, prononcé la résiliation du contrat de bail et la condamnation de PERSONNE2.) au déguerpissement. Le jugement précité a en outre réservé la demande de PERSONNE1.) à voir condamner PERSONNE2.) à

lui payer la somme de 2.517,14.- euros au titre des soldes des décomptes de charges pour les années 2019, 2020 et 2021, celle-ci ayant contesté cette demande et réclamé la production des pièces justificatives à la base de sa demande.

Dès lors, le tribunal a réservé cette demande et refixé l'affaire « *afin de permettre à PERSONNE1.) de verser toutes les pièces justificatives des frais mis à la charge de PERSONNE2.), y compris les preuves de paiement* ».

Lors de l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a maintenu sa demande au titre du solde des charges pour les années 2019, 2020 et 2021 et a sollicité en outre la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer la somme de 2.586,70.- euros au titre du décompte des charges pour l'année 2022 et la somme de 1.799,40.- euros pour l'année 2023.

Au regard des pièces supplémentaires versées en cause, PERSONNE2.) s'oppose toujours aux demandes de PERSONNE1.) en lui reprochant de ne pas être transparent sur les charges devant relever du bailleur par opposition aux charges qu'elles devraient supporter, à l'exception du décompte pour 2023. L'établissement des charges ne serait pas clair et elle s'interroge sur l'existence ou non de compteurs individuels. Elle conteste en outre une facture de nettoyage pour un montant de 450.- euros au motif que le requérant resterait en défaut d'expliquer l'objet précis de cette facture.

PERSONNE1.) renonce finalement au montant de 450.- euros pour la facture de nettoyage (concernant l'exercice 2023) et insiste pour le surplus sur ses demandes.

Motivation

Le tribunal est actuellement saisi d'une demande de PERSONNE1.) à voir condamner PERSONNE2.) à lui payer la somme de 6.453,33.- euros (2.517,14 + 2.586,79 + 1.799,40 - 450) au titre des soldes des décomptes de charges pour les années 2019, 2020, 2021, 2022 et 2023.

L'augmentation de la demande ayant un lien suffisant avec la demande initiale, elle est à recevable.

Il convient de lui en donner acte.

Au cas où l'appartement n'est pas situé dans un immeuble en copropriété, il n'y a pas de règle fixe quant à la répartition des frais, le bailleur devra convenir du mode de répartition (répartition proportionnelle aux mètres carrés loués ou par unités) avec ses locataires (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n° 315).

Le tribunal ignore si les parties ont convenu de la répartition des charges, aucune des parties n'ayant jugé utile de verser le contrat de bail en vue de la continuation de l'instance.

En tout état de cause, le tribunal rappelle que l'article 5, paragraphe (3), alinéas 1^{er} et 2 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, qui énumère limitativement les frais remboursables au bailleur, dispose que :

« 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. »

Cette énumération des frais remboursables est limitative.

Il découle de ces dispositions légales que seulement les frais qui profitent au locataire, en raison de l'usage qu'il fait de la chose louée, peuvent être récupérés par le bailleur.

Ceux qui ont un caractère conservatoire sont à charge du bailleur.

A l'exception d'une facture de nettoyage relative à l'année 2023, PERSONNE2.) n'a contesté aucun poste précis des décomptes versés. Elle s'est contentée d'exposer de manière générale que le mode d'établissement des décomptes ne serait pas clair.

Or, il résulte des décomptes versés en cause que la quote-part de 226,16 millièmes a été mis à charge de PERSONNE2.), qui n'a pas contesté cette répartition. Par ailleurs, PERSONNE1.) a, tel que réclamé par le jugement du 8 novembre 2022, versé toutes les factures ayant servi de base à l'établissement des décomptes respectifs. PERSONNE2.) est partant parfaitement en mesure de vérifier les montants repris dans les décomptes à sa charge et de vérifier partant la régularité de ceux-ci.

Au regard des décomptes et pièces justificatives quant aux frais avancés par PERSONNE1.) versés en cause, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et de condamner PERSONNE2.) à lui payer la somme de 6.453,33.- euros.

La partie défenderesse ayant succombé au litige, elle est à condamner aux frais et dépens de la présente 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,

statuant en continuation du jugement n° 2754/22 du 8 novembre 2022,

d o n n e acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande ;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) au titre des soldes des décomptes de charges pour les exercices 2019, 2020, 2021, 2022 et 2023 pour un montant de 6.453,33.- euros ;

partant, **c o n d a m n e** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 6.453,33.- (six mille quatre cent cinquante-trois virgule trente-trois) euros ;

c o n d a m n e PERSONNE2.) aux frais et dépens de la présente l'instance.

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

Tania NEY,
juge de paix

Tom BAUER,
greffier