

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1185/24
L-BAIL-739/23

Audience publique du 27 mars 2024

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

représentée par la société à responsabilité limitée MOLITOR Avocats à la Cour SARL, établie et ayant son siège social à L-2763 LUXEMBOURG, 8, rue Sainte-Zithe, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée auprès du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B211810, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Michel MOLITOR, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse

comparant à l'audience par Maître Pierre LEININGER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Michel MOLITOR, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

comparant en personne

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 6 novembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 4 décembre 2023.

Lors de la prédite audience, la société MOLITOR Avocats à la Cour SARL se présenta pour PERSONNE1.) tandis qu'PERSONNE2.) comparut en personne. L'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 28 février 2024.

Lors de la dernière audience, Maître Pierre LEININGER, en remplacement de Maître Michel MOLITOR, ce dernier en représentation de la société MOLITOR Avocats à la Cour SARL, et PERSONNE2.) 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 6 novembre 2023, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 2.775,74 euros à titre d'arriérés de charges pour la période du 1^{er} novembre 2015 au 1^{er} juillet 2023, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, de voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs du défendeur, pour s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinzaine à partir de la notification du jugement à intervenir, et pour voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir concernant la condamnation pécuniaire.

A l'audience des plaidoiries, la requérante :

- demande la condamnation du défendeur à lui payer une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
- demande la condamnation du défendeur à lui payer une indemnité de relocation correspondant à trois mois de loyer ;
- demande la condamnation du défendeur à lui payer un montant de 170,34 euros et de 195,22 euros à titre de remboursement des frais d'une sommation d'huissier.

Il échet de lui en donner acte.

PERSONNE1.) expose que suivant contrat de bail conclu en date du 1^{er} novembre 2016, elle a donné en location à PERSONNE2.) un studio dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 600 euros et d'une avance sur charges locatives d'un montant de 150 euros par mois, payables le premier de chaque mois.

Elle soutient qu'en dépit des décomptes lui adressés pour chaque exercice, de plusieurs relances et d'une sommation d'huissier du 22 septembre 2023, PERSONNE2.) lui resterait redevable du paiement des arriérés de charges depuis le 1^{er} novembre 2015, qui s'élèveraient à la somme de 2.775,74 euros se détaillant comme suit :

- du 1.11.2015 au 30.06.2016 : 568,06 euros
- du 1.07.2016 au 1.11.2016 : - 175,72 euros
- du 1.11.2016 au 1.07.2017 : 167,53 euros
- du 1.07.2017 au 1.07.2018 : 593,86 euros
- du 1.07.2018 au 1.07.2019 : 76,42 euros
- du 1.07.2019 au 1.07.2020 : 339,33 euros
- du 1.07.2020 au 1.07.2021 : 242,79 euros
- du 1.07.2021 au 1.07.2022 : 614,19 euros
- du 1.07.2022 au 1.07.2023 : 349,28 euros.

PERSONNE1.) fait ensuite valoir que le non-paiement des charges constituerait un manquement grave d'PERSONNE2.) à ses obligations de locataire qui justifierait la résiliation du bail à ses torts exclusifs et sa condamnation à déguerpir des lieux loués.

La requérante réclame en outre le paiement d'une indemnité de relocation correspondant à trois mois de loyers sur le fondement de l'article 11 du contrat de bail qui prévoirait un délai de résiliation de trois mois.

Elle demande également le remboursement des frais de la sommation d'huissier du 22 septembre 2023 qui s'élèveraient à la somme de (170,34 + 195,22) 365,56 euros.

PERSONNE2.) conteste la demande à titre d'arriérés de charges, en faisant valoir qu'il serait entré dans le studio en 2016, qu'il y aurait au total six studios dans l'immeuble et que la bailleuse diviserait toutes les charges de l'immeuble par six, ce qui ne serait toutefois pas correct étant donné que les autres studios seraient occupés par plusieurs personnes tandis que lui, il vit seul et consommerait partant moins.

Il s'oppose également à la demande en résiliation du bail et en déguerpissement.

A titre subsidiaire, il demande à se voir accorder un délai de déguerpissement de six à huit mois.

Le défendeur conteste encore la demande à titre d'indemnité de relocation, sans détailler cette contestation.

PERSONNE1.) réplique que les affirmations adverses seraient de pures allégations contestées.

Elle donne à considérer que le défendeur n'aurait, avant la présente procédure judiciaire, jamais émis de contestations ni quant aux décomptes des charges lui communiqués chaque année, ni quant à la sommation d'huissier, et que les montants mis en compte ne seraient aucunement excessifs.

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, et non critiquée par le défendeur quant à sa recevabilité, est à déclarer recevable.

Il résulte des pièces versées en cause par PERSONNE1.), que suivant contrat de bail conclu en date du 1^{er} novembre 2016, qui stipule en son article 11 que le bail commence le 1^{er} novembre 2016, qu'il est conclu pour une durée d'un (1) an et qu'il est renouvelable par tacite reconduction d'année en année, elle a donné en location à PERSONNE2.) un studio dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 600 euros et d'une avance sur charges locatives d'un montant de 150 euros par mois, payables le premier de chaque mois.

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du code civil, le preneur a l'obligation de régler le prix du bail, comprenant le loyer et les charges, aux termes convenus.

Il convient de rappeler que l'article 5 (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation 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.

Il incombe au bailleur de présenter un décompte de charges correct, clair et précis.

Il échet de constater que la requérante se contente de verser en cause les différents décomptes litigieux, qui comprennent chacun trois postes, à savoir un poste « Frais de chauffage », un poste « Nettoyage parties communes » et un poste « Ordure, Electricité, Eaux », sans toutefois joindre la moindre pièce justificative qui permettrait d'étayer les montants réclamés, et, plus particulièrement, de déterminer le mode de calcul et la clé de répartition utilisés, respectivement les montants respectifs correspondant aux frais d'ordure, frais d'électricité et frais d'eaux.

Dans ces conditions, PERSONNE1.), à qui incombe la charge de la preuve du bien-fondé de sa prétention, reste, devant la contestation d'PERSONNE2.) quant à la clé de répartition des charges, en défaut d'établir le bien-fondé des arriérés de charges réclamés.

Sa demande à titre d'arriérés de charges est dès lors à déclarer non fondée.

A titre superfétatoire, il convient de relever en outre que la requérante verse en cause uniquement un contrat de bail qui a pris effet le 1^{er} novembre 2016, qu'elle a confirmé à l'audience des plaidoiries qu'il n'existait pas de contrat de bail écrit pour la période antérieure à cette date, et qu'elle n'a pas établi l'existence d'un contrat de bail oral pour la période antérieure à cette date, de sorte qu'on voit mal comment la requérante pourrait prétendre au paiement d'arriérés de charges pour la période antérieure à la date de début du bail reconnue par le défendeur et qui se situe selon ses dires « en 2016 », sans préjudice de la date exacte.

Par voie de conséquence, en l'absence de manquement prouvé dans le chef du défendeur à son obligation de payer le prix du bail, la demande en résiliation du bail et en déguerpissement est également à déclarer non fondée.

A défaut de résiliation du bail, il y a encore lieu de débouter la requérante de sa demande en paiement d'une indemnité de relocation.

PERSONNE1.) ayant succombé dans ses prétentions, elle est enfin à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, de même que de celle en remboursement des frais de la sommation d'huissier.

Par ces motifs

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

donne acte à PERSONNE1.) qu'elle :

- demande la condamnation du défendeur à lui payer une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
- demande la condamnation du défendeur à lui payer une indemnité de relocation correspondant à trois mois de loyer ;
- demande la condamnation du défendeur à lui payer un montant de 170,34 euros et de 195,22 euros à titre de remboursement des frais d'une sommation d'huissier ;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de charges non fondée ;

déclare la demande en résiliation du bail et en déguerpissement non fondée ;

déclare la demande à titre d'indemnité de relocation non fondée ;

déclare la demande à titre des frais de la sommation d'huissier non fondée ;

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

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

Claudine ELCHEROTH
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière