

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3511/24
L-BAIL-365/22

Audience publique du 13 novembre 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

comparant par Maître Didier SCHÖNBERGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

comparant par Maître Lila CESMEDAR, avocate, en remplacement de Maître Jean-Georges GREMLING, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

Faits

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement du 13 décembre 2023 (Répertoire No. 3257/23) ayant enjoint à PERSONNE2.) de communiquer l'ensemble des justificatifs relatifs aux décomptes des charges de différents exercices sous peine d'astreinte.

A l'audience du 21 octobre 2024 à laquelle l'affaire avait été refixée pour la continuation des débats, Maître Didier SCHÖNBERGER et Maître Lila CESMEDAR, en remplacement de Maître Jean-Georges GREMLING, 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:

Les rétroactes :

Suivant contrat de bail conclu en date du 22 mai 2007, PERSONNE1.) avait pris en location auprès de PERSONNE2.) jusqu'au 15 septembre 2020, un appartement dans la résidence « ADRESSE3.) » sise à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.500.- EUR et d'une avance sur charges locatives de 210.- EUR par mois, payables le premier de chaque mois.

Par requête déposée au greffe le 1er juillet 2022, 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 18.900.- EUR à titre de remboursement des avances sur charges versées pour la période du 1^{er} mars 2013 au 31 août 2020, avec les intérêts légaux à partir du décaissement, sinon à partir de la mise en demeure du 4 avril 2022, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

A l'audience du 20 novembre 2023, le requérant a soutenu que le bailleur lui a certes fourni tous les décomptes des charges, sans toutefois lui fournir

les justificatifs à l'appui, en dépit d'une mise en demeure, de sorte à ne pas lui permettre de vérifier l'exactitude desdits décomptes.

PERSONNE2.) s'y est opposé en argumentant entre autres que les décomptes pour les années 2013-2014, 2014-2015, 2015-2016 auraient dûment été établis et communiqués en temps voulu, sans faire l'objet d'une quelconque contestation de la part du requérant et qu'il y aurait même eu des remboursements en faveur de ce dernier.

Revu le jugement n°3257/23 rendu par la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 13 décembre 2023 dont le dispositif est conçu comme suit :

« donne acte à PERSONNE1.) qu'il demande à voir condamner PERSONNE2.) à lui communiquer les justificatifs des charges sous astreinte et, en attendant cette communication, à voir réserver sa demande en remboursement des avances sur charges payées ;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande en communication forcée fondée ;

enjoint à PERSONNE2.) de communiquer, à ses frais, à PERSONNE1.), l'ensemble des justificatifs relatifs aux décomptes des charges des exercices pour les années 2013-2014, 2014-2015, 2015-2016, 2016-2017, 2017-2018, 2018-2019 et 2019-2020, dans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement, sous peine d'une astreinte de 50 (cinquante) euros par jour de retard, plafonnée à une somme de 2.000 (deux mille) euros ;

réserve le surplus et les frais et dépens de l'instance ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

refixe l'affaire pour la continuation des débats à l'audience du lundi, 18 mars 2024 à 9.00 heures, salle JP.0.15. »

Prétentions et moyens des parties

A l'audience du 21 octobre 2024, PERSONNE1.) expose avoir entretemps reçu de la partie défenderesse 7 classeurs contenant des pièces pêle-mêle afférentes à divers biens immobiliers appartenant à PERSONNE2.), de sorte qu'il a lui-même effectué le tri des pièces justificatives se rapportant aux décomptes litigieux et les recalculs pour les exercices 2012-2013 jusqu'à celui de mars à septembre 2020, qui est le dernier en date avant qu'il ne quitte les lieux.

En prenant en compte l'intégralité des pièces justificatives versées par PERSONNE2.), respectivement en retranchant les postes figurant dans les décomptes de la partie défenderesse pour lesquels aucune pièce probante n'a été fournie, il a établi des décomptes rectificatifs pour les exercices en question.

Selon décompte dressé par ses soins, il ressortirait de l'ensemble de ses exercices un solde positif de 9.893,07.- EUR en sa faveur dont il sollicite le remboursement à titre d'indu.

Il a encore sollicité une indemnité de procédure de 2.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Le requérant s'est encore opposé à l'instauration de la mesure d'expertise sollicitée par la partie défenderesse à l'audience, alors que celle-ci ne saurait palier aux carences de PERSONNE2.) de fournir des pièces remettant en cause les décomptes rectificatifs qu'il a établis.

PERSONNE2.) pour sa part a contesté le décompte dressé par PERSONNE1.) et a sollicité l'instauration d'une expertise afin de vérifier l'exactitude des calculs effectués par le requérant.

Invité par le Tribunal de préciser quelles pièces incluses dans les décomptes de la partie requérante, respectivement quels calculs en particulier sont contestés, la partie défenderesse n'a su y répondre.

Appréciation

Il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Suivant 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.

Au vu de ces principes directeurs régissant la charge de la preuve, il incombe à chacune des parties d'établir le bien-fondé de sa demande.

La partie demanderesse base sa demande sur les décomptes rectificatifs qu'elle a établis pour l'ensemble des exercices querellés à partir des pièces justificatives que la partie défenderesse lui a versées.

De prime abord, le tribunal constate que pour les exercices 2012-2013 ainsi que pour le dernier exercice couvrant la période de mars à septembre 2020 aucune pièce justificative n'est versée par PERSONNE2.).

La partie défenderesse qui ne conteste aucun des décomptes rectificatifs ou calcul effectués par le requérant en particulier, demande l'instauration d'une mesure d'expertise afin de procéder aux vérifications de ceux-ci.

Si le juge a le pouvoir discrétionnaire d'ordonner une mesure d'instruction comme celui d'en rejeter la demande, l'article 351, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile énonce toutefois un principe de subsidiarité suivant lequel « *en aucun cas une mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve* », corollaire de l'article 58 du même Code d'après lequel « il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention ».

La carence est une notion de fait laissée à l'appréciation souveraine des juges du fond (Cass. 1^{re} civ., 9 juill. 1985 : Bull. civ. I, n°216 – Cass. soc., 8 nov. 1989 : JCP G 1990, II, 21445, note PERSONNE3.). La carence réside dans l'allégation de faits qui ne sont étayés par aucun élément sérieux ou dont est douteuse la pertinence. (JurisClasseur Procédure civile > Fasc. 634 : Incidents de procédure.– Mesures d'instruction. – Dispositions générales > II. – Mesures d'instruction ordonnées dans le cadre d'une instance, n°27).

En l'espèce, il appartenait à la partie défenderesse de vérifier chacun des décomptes rectificatifs établis par le requérant et de critiquer leur bien fondé. Les décomptes en question ne sont pas des plus complexes et il fallait simplement faire les calculs, respectivement contrôler que toutes les pièces justificatives avaient bien étaient prises en compte lors de leur établissement, voir le cas échéant fournir les pièces manquantes, chose que PERSONNE2.) n'a cependant pas fait.

Il y a partant lieu de rejeter la mesure d'expertise sollicitée.

Quant au bien-fondé de la demande, il y a lieu de rappeler que l'article 5 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation stipule 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 appartient au propriétaire d'établir le principe et le quantum des frais incombant au locataire moyennant la production du décompte et des pièces justificatives afférentes, lorsque la créance affirmée de ce chef est contestée par le locataire (cf. not B. Louveaux, Le droit du bail, régime général, éd. De Boeck, 1993, n° 220 et s ; Les Nouvelles, Droit civil - tome VI, Le louage de choses, Les baux en général, éd. Larcier, 2000, n° 1181).

Toutefois, il importe encore de relever que si le local faisant l'objet du bail est situé, tel qu'en l'espèce, dans une copropriété, la loi prévoit une présomption que les positions du décompte du syndic à charge du locataire approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires sont justifiées, le locataire étant toutefois admis à fournir la preuve contraire.

Si en l'occurrence la partie défenderesse a versé les décomptes établis par la société SOCIETE1.) pour les exercices 2016-2017, 2017-2018, 2018-2019, 2019-2020 ainsi que pour la période allant de mars à septembre 2020, toujours est-il qu'aucun procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires approuvant lesdits décomptes ne figure au dossier, de sorte que la partie défenderesse ne saurait bénéficier de la présomption que les décomptes versés sont justifiés.

Au vu des développements qui précèdent et des décomptes rectificatifs versés établis en cause ainsi qu'en l'absence de contestation sérieuse de la part de la partie défenderesse, il y a partant lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.).

PERSONNE2.) est partant condamné à payer à PERSONNE1.) la somme de 9.893,07.- EUR avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, à savoir le 1^{er} juillet 2022, étant donné que le tribunal n'est pas en mesure de déterminer les décaissements respectifs et que la mise en demeure litigieuse ne concerne pas l'intégralité des exercices litigieux.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La partie demanderesse a sollicité dans sa requête initiale l'exécution provisoire du présent jugement.

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 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. (Trib. d'Arrondissement Luxembourg, 20.12.2002).

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

PERSONNE2.) succombant à l'instance, les frais et dépens de l'instance lui incombent.

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,

donne acte à PERSONNE1.) de sa réduction de sa demande en remboursement d'avances sur charges;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre de remboursement d'avances sur charges fondée à concurrence de la somme de 9.893,07.- EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 1^{er} juillet 2022, jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 9.893,07.- EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir à partir du 1^{er} juillet 2022, jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

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

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

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière