

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 3885/24
du 09.12.2024

Dossier n° L-BAIL-554/24

Audience publique du neuf décembre 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 entre

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant par Maître Léa RAGAZZINI, avocat, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Luxembourg,

et

PERSONNE2.),

ayant demeuré à L-ADRESSE2.), demeurant actuellement à D-ADRESSE3.),

partie défenderesse,

comparant en personne.

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 29 juillet 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 16 septembre 2024 à 15 heures, salle JP 0.15, lors de laquelle elle fut utilement retenue.

Le requérant, PERSONNE1.), comparut par Maître Léa RAGAZZINI, avocat, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, tandis que la défenderesse, PERSONNE2.), comparut en personne.

Après avoir entendu les parties en leurs explications et conclusions, le tribunal refixa l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du lundi, 14 octobre 2024 à 15 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 18 novembre 2024 à 15 heures, salle JP 0.15.

Le requérant, PERSONNE1.), recomparut par Maître Léa RAGAZZINI, avocat, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, tandis que la défenderesse, PERSONNE2.), recomparut en personne.

Les parties furent entendues 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 :

Procédure, prétentions et moyens des parties

Par requête déposée le 29 juillet 2024 au greffe, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et en déguerpissement, pour l'entendre condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du jugement à intervenir, à lui payer :

- la somme de 2.840.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- la somme de 1.730,07 euros à titre des décomptes de charges, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ; et
- la somme de 2.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.) demande encore à voir constater la résiliation, sinon prononcer la résiliation du contrat de bail conclu le 9 décembre 2020 pour faute dans le chef de la locataire et à voir ordonner le déguerpissement de la locataire dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir, à voir enjoindre à PERSONNE2.) de laisser accès à l'appartement deux fois par semaine sous réserve d'un préavis de deux jours à donner par le bailleur, afin de permettre de faire visiter l'appartement à de potentiels locataires, sous peine d'une astreinte de 200.- euros par refus injustifié de la partie défenderesse et à voir la partie défenderesse condamner aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa requête, PERSONNE1.) explique avoir donné en location à PERSONNE2.) un appartement au 2^{ème} étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.),

moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.250.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 170.- euros, soit au total la somme de 1.420.- euros, payables d'avance le 1^{er} de chaque mois.

Par courrier du 7 juin 2024, PERSONNE2.) aurait résilié le contrat de bail avec effet au 30 septembre 2024 et n'aurait depuis lors plus réglé ni les loyers, ni les avances sur charges.

PERSONNE2.) lui redevrait au titre des arriérés de loyers et d'avances sur charges de mois de juin 2024 et juillet 2024 la somme de 2.840.- euros (2 mois x 1.420.- euros).

En outre, la locataire lui redevrait à titre de décomptes de charges le montant de 1.730,07 euros selon trois décomptes SOCIETE1.) suivants :

- | | |
|--------------------------------------|-----------------|
| - décompte pour l'exercice 2021/2022 | 596,47 euros, |
| - décompte pour l'exercice 2022/2023 | 1.075,88 euros, |
| - décompte pour l'exercice 2023/2024 | 57,72 euros. |

A l'audience des plaidoiries du 16 septembre 2024, PERSONNE1.) augmente sa demande au titre des arriérés de loyers et d'avances sur charges des mensualités d'août 2024 et septembre 2024, soit du montant de 2.840.- euros, pour porter sa demande au montant total de 5.680.- euros (2.840 + 2.840) correspondant aux mensualités impayées de juin 2024 à septembre 2024 compris.

A cette audience, PERSONNE2.) reconnaît redevoir les arriérés de loyers et avances sur charges lui réclamés pour le montant de 5.680.- euros, mais conteste redevoir les décomptes SOCIETE1.) au regard du paiement mensuel d'avances sur charges de 170.- euros. En outre, indique-t-elle payer depuis le mois de mars 2023 le montant mensuel de 1.520.- euros et non de 1.420.- euros.

En l'absence de preuve de paiement d'un montant mensuel de 1.520.- euros, l'affaire a été refixée au 14 octobre 2024 pour permettre à PERSONNE2.) de verser les preuves de paiement y afférentes.

Suite à une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'**audience du 18 novembre 2024.**

A cette audience, **PERSONNE1.)** explique que la locataire a quitté les lieux le 2 novembre 2024 et a remis les clés à cette date, de sorte qu'il renonce à sa demande en résiliation du bail aux torts de la locataire et au déguerpissement sollicité.

Il augmente sa demande au titre des arriérés de loyers et d'avance sur charges du mois d'octobre 2024, soit du montant de 1.420.- euros, pour porter sa demande au montant total de 7.100.- euros (5.680 + 1.420) correspondant aux mensualités impayées de juin 2024 à octobre 2024 compris (5 mois x 1.420.- euros).

PERSONNE2.) reconnaît expressément redevoir le montant lui actuellement réclamé de 7.100.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges des mois de juin 2024 à octobre 2024 compris.

Elle conteste en revanche les frais SOCIETE1.) et donne à considérer que PERSONNE1.) est l'unique propriétaire de tout l'immeuble comprenant trois unités et

que ce dernier ne lui aurait jamais fait parvenir un décompte de charges locatives en bonne et due forme.

PERSONNE1.) se rapporte à prudence de justice concernant sa demande relative aux décomptes SOCIETE1.).

Appréciation

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, est compétent pour connaître de la demande.

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

▪ Arriérés de loyers et d'avances sur charges locatives

Par contrat de bail du 9 décembre 2020 avec effet au 1^{er} janvier 2021, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.250.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 170.- euros, soit au total la somme de 1.420.- euros, payables d'avance le 1^{er} de chaque mois.

La demande relative aux arriérés de loyers et d'avances sur charges a été augmentée aux audiences du 16 septembre 2024 et 18 novembre 2024 pour être finalement portée au montant de 7.100.- euros.

Cette demande ayant été expressément reconnue, il y a lieu d'y faire droit tant en ce qui concerne le principal qu'en ce qui concerne les intérêts sur le montant de 7.100.- euros.

Il y a lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 7.100.- euros, avec les intérêts légaux sur le montant de 2.480.- euros à partir de la demande en justice, le 29 juillet 2024, sur le montant de 2.480.- euros à partir de l'augmentation de la demande, le 16 septembre 2024, et sur le montant de 1.420.- euros, à partir de l'augmentation de la demande, le 18 novembre 2024, le tout jusqu'à solde.

▪ Arriérés de décomptes de charges

Le point 4 du contrat de bail stipule que :

« Le locataire supportera ses propres frais liés aux fournisseurs avec une relation directe comme l'électricité, les frais de téléphone et de l'antenne collective pour lesquels tous les raccordements sont prévus mais pas nécessairement mis en service par l'opérateur.

Tous les autres frais liés aux infrastructures communes, comme les frais pour entretien de la résidence, l'électricité dans les parties communes, eau chaude et froide, chauffage, les frais de canalisation le ramonage de la cheminée et le nettoyage de la chaudière, assurance, seront à payer sur base des coûts réels.

Pour couvrir ces frais, le locataire payera une avance de 170.00 € par mois. Chaque année, un décompte définitif sera adressé au locataire qui tiendra compte des avances déjà payées au cours d'une période. »

Il est constant en cause que l'appartement donné en bail ne fait pas partie d'une copropriété, PERSONNE1.) étant propriétaire de tout l'immeuble. Dès lors, il lui appartient d'établir le décompte annuel des charges et de le présenter à son/ses locataire(s) au moins une fois par an.

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 dispose :

« 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.

Comme les dispositions relatives aux charges (comme d'autres de cette loi), édictées dans un but de protection du locataire, supposé être la partie la plus faible, sont impératives, les parties ne peuvent prévoir dans leur contrat que d'autres frais seraient à charge du locataire.

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).

En l'espèce, le bailleur se rapporte à prudence de justice concernant sa demande en paiement des décomptes SOCIETE1.), sans fournir de plus amples renseignements au tribunal.

A défaut pour le bailleur de prouver avoir déboursé les frais de chauffage et d'eau chaude tels que relevés dans les décomptes SOCIETE1.), il est à débouter de demande en paiement du montant de 1.730,07 euros.

▪ **Accès à l'appartement en vue de sa relocation**

Compte tenu de ce que PERSONNE2.) a quitté les lieux loués le 2 novembre 2024, la demande à lui voir enjoindre de garantir l'accès à l'appartement pour des visites par de potentiels locataires est devenue sans objet.

- **Indemnité de procédure**

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17, 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Eu égard à l'issue et l'envergure du litige, il paraît cependant équitable d'allouer à la partie requérante une indemnité de procédure à concurrence de 300.- euros.

- **Exécution provisoire**

PERSONNE1.) conclut à l'exécution provisoire du 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* ».

En l'espèce, les arriérés de loyers et avances sur charges ont été reconnus par la partie défenderesse, de sorte qu'il y a promesse reconnue et qu'il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire.

Succombant à l'instance, la partie défenderesse est condamnée aux frais et dépens de l'instance, conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

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 requête recevable en la pure forme ;

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande au titre des arriérés de loyers et d'avances sur charges ;

donne acte à PERSONNE1.) qu'il renonce à sa demande en résiliation du contrat de bail aux torts de la locataire et au déguerpissement sollicité ;

dit la demande à voir enjoindre à PERSONNE2.) de garantir l'accès à l'appartement pour des visites par de potentiels locataires sans objet ;

dit la demande en paiement des décomptes de charges (SOCIETE1.) non fondée et en **déboute** ;

dit l'augmentation de sa demande au titre des arriérés de loyers et d'avances sur charges recevable ;

dit la demande en paiement des arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour le montant réclamé de 7.100.- euros ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 7.100.- euros, avec les intérêts légaux sur le montant de 2.840.- euros à partir de la demande en justice, le 29 juillet 2024, sur le montant de 2.480.- euros à partir de l'augmentation de la demande, le 16 septembre 2024, et sur le montant de 1.420.- euros, à partir de l'augmentation de la demande, le 18 novembre 2024, le tout jusqu'à solde ;

ordonne l'exécution provisoire de cette condamnation ;

dit la demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée à concurrence du montant de 300.- euros et en **déboute** pour le surplus ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 300.- euros sur base des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Katia FABECK, juge de paix, assistée du greffier Tom BAUER, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Katia FABECK
Juge de paix

Tom BAUER
Greffier