

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 156/25
L-BAIL-571/24

Audience publique du 15 janvier 2025

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

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

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

parties demanderesses

représentés par l'étude BONN & SCHMITT, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-1511 LUXEMBOURG, 148, avenue de la Faïencerie, inscrite à la liste V du tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B246634, représentée par son conseil de gérance actuellement en fonctions et aux fins des présentes par Maître Cédric BELLWALD, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

comparant à l'audience par Maître Clara ROBERT, avocate, en remplacement de Maître Cédric BELLWALD, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE3.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**

2) **PERSONNE4.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**

parties défenderesses

comparant par Maître Giuseppina CHIRICO, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 2 août 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 23 septembre 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Giuseppina CHIRICO se présenta pour PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 23 octobre 2024, puis refixée au 2 décembre 2024.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Clara ROBERT, en remplacement de Maître Cédric BELLWALD, ce dernier en représentation de l'étude BONN & SCHMITT, et Maître Giuseppina CHIRICO furent entendues 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 2 août 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à leur payer la somme de 2.301,70.- EUR à titre d'arriérés de charges locatives pour les exercices 2020 à 2023, avec les intérêts légaux comme suit :

- sur la somme de 262,13.-EUR pour l'exercice 2020, à partir du 24 janvier 2024, date de l'envoi du dernier rectificatif de décompte de l'année 2020, sinon à compter du 15 juillet 2024, date de la réception de la mise en demeure, sinon à compter de la présente demande en justice,

- sur la somme de 526,89.-EUR pour l'exercice 2021, à partir du 24 janvier 2024, date de l'envoi du dernier rectificatif de décompte de l'année 2020, sinon à compter du 15 juillet 2024, date de la réception de la mise en demeure, sinon à compter de la présente demande en justice,
- pour l'exercice 2022 sur la somme de 60.- EUR à partir du 28 février 2023, date de remise du premier rectificatif de décompte de l'année 2022, sinon à compter du 24 janvier 2024, date de l'envoi du dernier rectificatif de décompte pour l'année 2022, sinon à compter du 15 juillet 2024, date de réception de la mise en demeure, sinon à compter de la présente demande en justice et sur la somme de 922,50.- EUR, à partir du 24 janvier 2024, date de l'envoi du dernier rectificatif de décompte pour l'année 2022, sinon à compter du 15 juillet 2024, date de la réception de la mise en demeure, sinon à compter de la présente demande en justice, chaque fois jusqu'à solde,
- sur la somme de 530,18.-EUR pour l'exercice 2023 à partir du 12 février 2024, date de l'envoi du décompte de l'année 2023, sinon à compter du 15 juillet 2024, date de la réception de la mise en demeure, sinon à compter de la présente demande en justice,
- le tout chaque fois jusqu'à solde.

Les requérants sollicitent en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et demandent à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Faits prétentions et moyens des parties

Les parties requérantes exposent avoir hérité en indivision de feu PERSONNE5.), décédé en date du 28 août 2022, d'une maison familiale sise à L-ADRESSE3.).

Ils expliquent que PERSONNE5.) avait accueilli PERSONNE3.) afin d'aider cette dernière à s'installer au Luxembourg avec sa fille et que cette dernière occupait le rez-de-chaussée de la maison. Une attestation d'hébergement aurait été signée en date du 13 juin 2019 par PERSONNE5.).

Toutefois, cette situation s'étant prolongée, un bail oral aurait été conclu moyennant un loyer mensuel de 1.000.- EUR et d'avances sur charges d'un montant de 100.-EUR par mois.

PERSONNE3.) aurait souhaité également héberger son fils PERSONNE4.), de sorte qu'une nouvelle attestation d'hébergement a été

signée en date du 4 février 2021. Ce dernier serait dès lors également à considérer en tant que locataire.

Dans le cadre d'un courrier de résiliation du bail envoyé aux parties défenderesses, en date du 23 janvier 2024, ces dernières ont par la même occasion été informées de l'augmentation des avances sur charges.

Suivant décomptes rectificatifs pour les années 2020, 2021 et 2022 leurs adressés en date du 24 janvier 2024, les parties défenderesses seraient redevables des sommes suivantes à titre d'arriérés de décompte charges :

- pour l'année 2020, un montant de 262,13.- EUR,
- pour l'année 2021, un montant de 526,89.- EUR,
- pour l'année 2022, un montant de 982,50 – 60.- EUR.

En outre, le décompte des arriérés de charges locatives pour l'année 2023 laisserait apparaître un solde débiteur d'un montant de 530,18.- EUR.

Malgré un rappel adressé pour le solde total des arriérés s'élevant à 2.301,70.- EUR aux parties défenderesses en date du 12 mars 2024, ces dernières n'auraient effectué aucun paiement.

Suivant un courriel du 16 mai 2024, le mandataire des parties défenderesses aurait contesté les montants sollicités et aurait fait valoir que PERSONNE5.) aurait toujours accepté les montants payés par les locataires sans y émettre aucune réclamation.

Quant au mode de calcul des charges, les requérants exposent qu'en l'an 2020, leur père n'a occupé ladite maison que pendant 8 mois, de sorte que les locataires doivent supporter l'intégralité des frais pour l'ensemble de la période de 4 mois où ils ont occupé la maison seuls. Pour les autres mois, les frais sont à partager pour moitié entre eux et leur père.

Pour l'année 2021, les requérants proposent le mode de calcul suivant en raison du fait que leur père n'a également occupé la maison unifamiliale que pendant 8 mois tandis que PERSONNE3.), PERSONNE4.) ainsi que la conjointe de ce dernier y ont séjourné durant toute l'année :

« Factures de gaz pour l'année 2021 : 1.897,49 EUR soit $1.897,49/12 = 158,12$ EUR par mois.

Montant dû : $(158,12 \times (2/3) \times 8) + (158,12 \times 4) = 1.475,89$ - EUR. Acomptes payés par les Locataires pour l'année 2021 : 949- EUR. Solde en faveur des Requéranants : $1.475,89 - 949 = \underline{526.89}$ - EUR ».

En ce qui concerne l'année 2022, le père des requérants aurait seulement séjourné pendant 7 mois dans ladite maison tout comme un de leurs cousins qui ne serait resté cependant que pour un mois et demi tandis que PERSONNE3.), PERSONNE4.) ainsi que la conjointe de ce dernier y ont séjourné toute l'année.

Ainsi, les requérants ont retenu que : « les Locataires payent 2/3 des factures de gaz pendant les sept (7) mois de présence du Père des Requérants et pendant les un mois et demi (1,5) de présence du cousin des Requérants, soit pendant huit mois et demi (8,5) en tout, puis pour la totalité des factures de gaz pour les trois mois et demi (3,5) restant où les Locataires ont occupé seuls la Maison Unifamiliale, soit :

- Facture de gaz pour l'année 2022 : 3.495,85.- EUR soit $3.495,85/12 = 291$ EUR par mois.
- Montant dû : $(291,32 \times (2/3) \times 8,5) + (291,32 \times 3,5) = 2670,50$ - EUR
- Acompte payé par les Locataires pour l'année 2022 : 1.748 EUR
- Solde en faveur des Requérants : $2.670,50 - 1.748 = \underline{922.50}$ EUR.»

Pour l'année 2023, la répartition des factures aurait été faite à hauteur de 85 % pour les locataires et de 15% pour PERSONNE6.) qui y aurait séjourné pendant quatre mois, le reste de l'année étant à charge intégrale des parties défenderesses, de sorte que les calculs se présenteraient de la façon suivante :

- Charges (eau, canal, ordures et gaz) pour l'année 2023 : 3.084,38.- EUR soit $3.084,38/12 = 257,04$.
- Montant dû : $3.084,38 - (3.084,38 - (3.084,38 \times 0,15/12 \times 4)) = 3.084,38 - 154,20 = 2.930,18$ EUR
- Acomptes payés par les Locataires : $12 \times 200 = 2.400,-$ EUR
- Solde en faveur des Requérants : $2.930,18 - 2.400 = \underline{530,18}$ EUR. »

En réplique aux arguments avancés par les parties défenderesses à l'audience, les requérants ont fait valoir que depuis 2019 jusqu'à ce jour, les parties défenderesses s'acquitteraient d'un loyer et d'avances sur charges suivant les extraits bancaires versés en cause.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.)

Les parties défenderesses contestent en premier lieu l'existence d'un contrat de bail entre parties. Elles expliquent avoir demandé à PERSONNE5.) de conclure un contrat de bail écrit, néanmoins ce dernier aurait toujours refusé. Ils font encore valoir que le rez-de-chaussée leur attribué n'était pas une partie privative et que les personnes entrant dans la maison passaient par le salon du rez-de-chaussée pour monter à l'étage. Les 2^{ème} et 3^{ème} étages auraient constamment été occupés par d'autres personnes.

Concernant les décomptes charges rectificatifs versés en cause, ceux-ci sont contestés. Les parties défenderesses font valoir qu'aucun compteur individuel n'existait tant pour l'électricité que pour l'eau et le gaz, rendant impossible de connaître les consommations individuelles de tout un chacun au sein de l'immeuble. Il y aurait eu un va et vient de personnes au sein de la maison rendant impossible tout partage équitable des charges.

S'y ajouterait qu'il y avait eu un accord avec PERSONNE5.) quant au paiement des charges pour les années 2019 à 2022 et qui auraient été intégralement soldées, toutefois ses héritiers tenteraient de tout remettre en cause.

Appréciation

Les requérants font valoir que la farde de pièce n°11 contenant 2 pièces ne leur a pas été communiquée en temps utile par les parties défenderesses pour avoir été communiqué le vendredi à midi avant l'audience du lundi suivant, raison pour laquelle ils sollicitent son rejet.

Aux termes de l'article 279 du Nouveau Code de procédure civile, la partie qui fait état d'une pièce s'oblige à la communiquer à toute autre partie à l'instance. L'article 282 du même code spécifie que le juge peut écarter des débats les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile. Il est cependant admis qu'il n'écarter les pièces que si du fait de cette communication tardive, un préjudice est accru à l'autre partie.

Le respect du principe du contradictoire exige que les pièces non communiquées doivent être rejetées. En effet, il est interdit au juge de fonder sa décision sur une pièce produite par l'une des parties et non communiquée aux adversaires. À défaut de mettre à l'écart les pièces non communiquées, la décision encourt l'annulation pour violation du principe du contradictoire (v. Jurisclasseur, Procédure civile, Fasc. 622 : Communication de pièces, n°15).

Les parties défenderesses ne rapportent aucune preuve que les pièces litigieuses ont été communiquées en temps utile, à savoir au moins une semaine à l'avance.

Il y a dès lors lieu, au vu des principes sus énoncés, d'écarter des débats lesdites pièces.

➤ **Quant à l'existence d'un contrat de bail**

Il n'existe en l'occurrence pas de contrat de bail écrit entre parties.

Les parties sont en désaccord quant à l'existence d'un contrat de bail oral, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) contestent l'existence d'un bail oral tandis qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent que les parties défenderesses et leur père défunt étaient liés par un contrat de bail verbal.

Il incombe à la partie qui se prévaut d'un bail d'en rapporter la preuve.

En vertu de l'article 1715 du Code civil, si le bail sans écrit n'a encore reçu aucune exécution, et que l'une des parties le nie, la preuve ne pourra être reçue par témoins.

Il en découle que l'existence d'un bail verbal contesté qui n'a encore reçu aucune exécution ne peut être établie, sauf aveu, ni par témoins, ni par présomptions.

Si le bail a, par contre, reçu un début d'exécution, la preuve du contrat de bail peut être administrée par toutes voies de droit.

L'exécution, de nature à établir l'existence du bail, ne peut cependant pas plus que le bail lui-même, être établie par témoignages ou présomptions ; elle reste soumise à l'article 1341 du Code civil ; le commencement d'exécution doit être prouvé par écrit, ou par un des modes subsidiaires classiques, aveu ou serment (cf. Les Nouvelles, Le louage de choses, vol. 1, no 173).

L'exécution à laquelle l'article 1715 du Code civil subordonne la recevabilité de la preuve d'un bail fait sans écrit comporte à la fois l'occupation du locataire et le versement de sommes d'argent ou tout au moins de certaines prestations, le bail étant un contrat à titre onéreux (cf. Les Nouvelles, op. cit, no 171 et suivants, p.114 et 117).

Pour que l'occupation d'un immeuble soit considérée comme exécution du bail, il faut donc qu'elle ne soit pas équivoque et qu'elle ne puisse s'expliquer autrement que par l'existence d'un contrat de bail entre parties. En effet, la simple occupation est dès lors insuffisante pour prouver l'exécution d'un bail verbal. Il faut que cette occupation soit complétée par d'autres indices (cf. TAL 18 février 2014, n° 156090).

En effet, l'occupation peut avoir d'autres sources que le bail, recouvrant une situation de copropriétaire, de précariste ou de salarié. Elle peut s'expliquer aussi par une simple tolérance du propriétaire. La simple occupation ne s'identifie partant pas nécessairement avec l'existence d'un bail, ni même avec un commencement d'exécution du louage, même si elle s'est poursuivie pendant une longue durée.

Les parties s'accordent pour dire que depuis le 19 juin 2019 (PERSONNE3.), et à partir du 4 février 2021 en ce qui concerne (PERSONNE4.), ces derniers ont occupé de façon ininterrompue la maison familiale sise à L-ADRESSE3.).

Il est également constant en cause que depuis 2019, (PERSONNE7.) et ensuite ses héritiers ont perçu chaque mois des sommes d'argent correspondant aux montants indiqués dans la requête à titre de loyer et d'avances sur charges. Les virements comportent d'ailleurs tous la mention « loyer » ou « frais ».

En réponse au courrier de résiliation du bail adressé par le mandataire des requérants aux parties défenderesses, (PERSONNE3.) a, entre autres, fait état dans son courrier du 27 décembre 2023 que « *le loyer convenu était de 950.- EUR* ». Il est également mentionné que des décomptes de charges leur étaient présentés de façon annuelle par (PERSONNE5.).

Finalement, il ne ressort d'aucun élément du dossier que les parties défenderesses étaient liées par un lien d'amitié avec le père des requérants ou qu'il s'agissait de famille lointaine.

S'il semble découler des pièces versées en cause que (PERSONNE5.) a voulu aider des compatriotes italiens à se loger au Luxembourg, il ressort toutefois de l'ensemble des éléments précités que le tout devait avoir lieu dans le cadre d'une relation de bailleur à locataire.

Il y a dès lors lieu de retenir qu'un bail oral a existé entre les parties défenderesses et (PERSONNE5.).

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

La requête introduite par les parties requérantes est encore recevable pour avoir été déposée dans les forme et délai prévus par la loi.

Quant au fond

Les parties demanderesses basent leur demande sur les décomptes rectificatifs de charges locatives qu'elles ont établis pour les exercices 2020 à 2023 et adressés aux parties défenderesses en date du 24 janvier 2024.

(PERSONNE3.) et (PERSONNE4.) contestent le mode de calcul utilisé par les requérants pour faire établir les décomptes rectificatifs, étant donné qu'aucun compteur individuel n'aurait existé ni pour le gaz ni pour l'électricité au sein de la maison qu'elles ont occupée ensemble avec (PERSONNE5.) ainsi que d'autres personnes pendant un certain laps de

temps. En outre, il y aurait eu un va et vient de personnes qui seraient restées pour des périodes prolongées vivre dans ladite maison sans qu'elles aient été mises à contribution en ce qui concerne les charges.

Les parties défenderesses font en outre valoir que du temps du vivant de PERSONNE5.), il y avait eu un accord entre parties quant aux charges et que tout avait été réglé, toutefois les requérants voudraient refaire les calculs à leur guise.

Le tribunal rappelle qu'en ce qui concerne la répartition des frais et charges entre le locataire et le bailleur « *Les parties peuvent en principe librement prévoir dans le contrat de bail la question de savoir quelles charges sont à supporter par le locataire, y compris les impôts et taxes, sauf les restrictions apportées par la loi du 21 septembre 2006 concernant les charges devant être payées par le locataire d'un bail à usage d'habitation...* » (Lex THIELEN, Le contrat de bail, n° 56).

Si les parties peuvent librement convenir des frais et charges à supporter par le preneur et du montant des avances à payer par ce dernier à ce titre, en revanche, leur réclamation effective est soumise à une triple obligation dans le chef du bailleur :

- Les charges doivent correspondre à des dépenses réelles.
- Un décompte intelligible doit être établi par le bailleur.
- Le bailleur doit fournir des documents justificatifs.

Le bailleur ne peut en effet réclamer au locataire que ce qu'il a déboursé lui-même.

C'est la raison pour laquelle, un décompte détaillé, accompagné de documents justifiant les sommes réclamées par le propriétaire, doit être soumis au locataire.

A défaut de précisions dans les conventions signées entre parties, la répartition des frais communs doit s'opérer en tenant compte des usages dans le règlement des conflits. (Les nouvelles de droit civil, tome IV : le louage des choses n° 1180).

Selon les usages, une répartition proportionnelle aux mètres carrés loués semble la plus juste, mais une répartition par unité est courante aussi.

En l'espèce, il est constant en cause qu'aucune clé de répartition des charges n'avait été convenue entre parties, aucun accord écrit n'ayant existé entre parties.

Les recalculs effectués par les requérants se basent sur la présence de différentes personnes au sein de la maison au courant d'un exercice annuel, et notamment sur le fait que leur père n'occupait les lieux que pendant 8 mois au cours de l'année pour en déduire que les défenderesses devraient supporter l'intégralité des charges pendant les 4 mois où PERSONNE5.) était absent.

Le tribunal relève que les décomptes initiaux pour les années 2020 à 2022 confectionnés par PERSONNE5.) sont manuscrits et pour partie en langue italienne. Les documents sont difficilement compréhensibles et le tribunal relève qu'aucun document de synthèse n'a été établi.

Pour l'année 2020, trois quarts des charges sont attribués aux parties défenderesses sur une période de quatre mois, ce qui viendrait accréditer l'argument qu'en cas d'absence de PERSONNE5.) pendant une période prolongée les parties défenderesses devaient supporter une part supérieure de charges.

Toutefois, il ne ressort d'aucun des décomptes établis par PERSONNE5.) que les parties défenderesses devaient supporter l'intégralité des charges en son absence.

S'y ajoute que contrairement aux affirmations des parties requérantes, il ne ressort pas des décomptes en question que les parties défenderesses les avaient acceptés (pièces 15, 17 et 19).

A côté du fait qu'il n'existe aucun élément probant permettant de retenir que le mode de calcul avancé par les requérants avait été appliqué de manière constante, le tribunal donne encore à considérer que la façon de répartir les charges effectuées par le bailleur est contraire aux usages et ne permet aucun contrôle fiable de la répartition des frais.

En effet, il est impossible de retracer qui a occupé, à côté des parties défenderesses, ladite maison et il ne peut être que spéculé quant à la durée de séjour ou d'absence de telle ou telle personne.

Au vu des développements qui précèdent et des principes susénoncés, les recalculs effectués par les requérants dans leurs décomptes charges rectificatifs sont à rejeter, de sorte qu'ils sont à débouter de l'intégralité de leurs demandes pécuniaires.

➤ Quant aux demandes accessoires

Eu égard à l'issue du litige, il y a lieu de rejeter la demande en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile sollicitée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Les requérants ont encore sollicité l'exécution provisoire du présent jugement.

Toutefois, au vu de l'issue du litige il n'y a pas lieu d'y faire droit.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) succombant à l'instance, les frais et dépens de l'instance leur incombent.

Par ces motifs

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

écarte la farde n°II de 2 pièces versée par Maître Giuseppina CHIRICO des débats ;

déclare la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) recevable ;

la **dit** non fondée et partant en déboute ;

dit non fondée la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure;

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

condamne d'PERSONNE1.) et 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

