

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 959/25
L-BAIL-43/24

Audience publique du 13 mars 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.)**,

2) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

parties demanderesses au principal parties défenderesses sur reconvention

sub 1) et sub 2), comparant initialement par Maître Eric SAYS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

sub 1) et sub 2), comparant par Maître Samuel BECHATA, avocat, en remplacement de Maître Samira MABCHOUR, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE3.)**,

2) **PERSONNE4.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE2.)**

parties défenderesses au principal

parties demanderesses par reconvention

sub 1) et sub 2), comparant par Maître Julie DENOTTE, avocat 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 25 janvier 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 28 mars 2024, puis refixée au 19 septembre 2024, puis refixée au 12 décembre 2024, et finalement refixée au 17 février 2025.

A la prédite audience, Maître Samuel BECHATA, en remplacement de Maître Samira MABCHOUR et Maître Julie DENOTTE, 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 une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 25 janvier 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant le Tribunal de céans pour :

- les voir condamner à leur transmettre un décompte exact de la consommation d'électricité et d'eau de la grange qui est annexée à la maison d'habitation prise en location et ce depuis le début de la location à savoir le 15 mai 2021 jusqu'au jour des plaidoiries, et ce endéans un délai de quinze jours à compter du jugement à intervenir sous peine d'une astreinte de 500 euros par jour de retard,
- les voir condamner au paiement, pour la période du 15 mai 2021 à janvier 2024 à titre de charges trop payées le montant de 10.000 euros sinon tout autre montant à dire d'expert avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. A l'audience du Tribunal, les parties requérantes ont réduit leur demande au montant de 1.500 euros. Il y a lieu de leur en donner acte.
- les voir condamner au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que par un contrat de bail du 3 mai 2021 avec effet au 15 mai 2021, ils ont pris en location auprès de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) une maison unifamiliale sise à L-ADRESSE1.).

Le loyer mensuel convenu entre parties serait de 1.350 euros, tandis qu'il leur incomberait de supporter leur propre consommation d'eau, d'électricité, chauffage, les redevances annuelles pour la télédistribution et les frais de téléphone/internet, tout comme les frais de canalisation et d'enlèvement des ordures.

A cette maison unifamiliale serait annexée une grange appartenant aux bailleurs mais ne faisant pas partie du bail conclu entre parties.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient la jouissance de cette grange dont la consommation d'électricité et d'eau passerait par les installations et les compteurs de la maison prise en location par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Alors même que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient sporadiquement procédé au remboursement de menues sommes pour compenser la consommation en eau et en électricité de cette grange, les sommes ainsi payées ne couvriraient aucunement la consommation réelle relative à la grange en question où les parties défenderesses auraient installé des réfrigérateurs afin d'y stocker du gibier après la chasse.

En outre, le fils de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) laverait régulièrement sa voiture avec l'eau de la grange, passant ainsi par les compteurs de la maison et payée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Les consommations en eau et en électricité facturées à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par leurs fournisseurs seraient exorbitantes pour un ménage de 4 personnes seulement.

Il s'agirait en effet de charges locatives lesquelles ne sauraient être mis à charge d'un locataire que dans l'ampleur correspondant à la consommation effective au vœu de l'article 5 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Pour ces motifs, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.), sous peine d'une astreinte, de communiquer un

décompte exact de la consommation d'électricité et d'eau de la grange depuis le début du bail situé au 15 mai 2021 et leur consommation au paiement de la somme de 1.500 euros.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.)

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) contestent les demandes adverses, tant dans leur principe que dans leur quantum.

A titre reconventionnel, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Il y a lieu d'en donner acte.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) confirment avoir donné en location à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une maison unifamiliale à laquelle est rattachée une grange dont la consommation en eau et en électricité n'est pas mesurée par des compteurs séparés de la maison.

Les parties défenderesses confirment encore avoir sporadiquement procédé à des paiements d'une cinquantaine, voire d'une centaine d'euros pour compenser les consommations de la grange.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) donnent cependant à considérer qu'il ne s'agit pas de charges locatives mais de simples compensations pour tenir quittes et indemnes PERSONNE1.) et PERSONNE2.) des menues consommations en eau et en électricité de cette grange.

Ainsi, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) resteraient en défaut de prouver le principe de leurs prétentions et la somme réclamée à titre d'indemnisation serait largement surfaite.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) concluent partant au débouté des parties requérantes de leurs demandes en production de décomptes et tendant au remboursement de charges trop-payées.

Appréciation

Il résulte du contrat de bail signé entre parties le 3 mai 2021 avec effet au 15 mai 2021, que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont donné en location à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une maison unifamiliale sis à L-ADRESSE1.).

Est annexée à cette maison, une grange ne faisant pas l'objet du contrat de bail.

Il est encore établi que PERSONNE3.) et PERSONNE4.), qui habitent à ADRESSE2.), ont jouissance de cette grange laquelle est dépourvue de compteurs séparés auprès de fournisseurs externes pour l'eau et l'électricité.

Il ressort encore des pièces versées en cause par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) que 5 documents intitulés « *décompte eau et électricité maison 2, L-ADRESSE2.)* » ont été établies pour les périodes de janvier 2022 à décembre 2024.

Ces décomptes sont accompagnés d'ordres de virement de la part du fils des bailleurs à l'attention des bailleurs.

Ces « décomptes » ont toutes une présentation analogue, le plus récent ayant la teneur suivante :

« (fichier) »

Sont représentés deux compteurs :

- pour l'eau : portant le numéroNUMERO1.),
- pour l'électricité : portant le numéroNUMERO2.)-89.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) opèrent dans leurs décomptes divers calculs quant à une « consommation » et de la TVA.

Aux termes de 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.

Il appartient partant à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de prouver leurs prétentions.

Face aux contestations de PERSONNE3.) et PERSONNE4.), le Tribunal constate cependant qu'il n'est pas établi en cause :

- quelles ont été les consommations réelles en eau et en électricité de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et quelle partie de cette consommation a été provoquée par l'utilisation de la grange en question,
- quel est l'emplacement des compteurs repris sur les « décomptes » établis par PERSONNE3.) et PERSONNE4.), lesquelles pièces étant effectivement dépourvues de toute précision à cet égard, seule la référence à la maison numéro 2 y étant indiquée.

Le Tribunal relève encore que le contrat de bail conclu entre parties est muet quant à une éventuelle consommation d'eau et d'électricité de la grange passant par les compteurs de la maison prise en location et qu'il y aurait lieu à une éventuelle compensation. Au contraire, ledit contrat de bail comprend une clause précise dans son alinéa relatif aux charges :

« Le locataire supportera sa propre consommation d'eau, d'électricité, chauffage, les redevances annuelles pour la télédistribution et les frais de téléphone/internet. Il paye les factures directement aux fournisseurs respectifs. A charge du locataire est également l'utilisation de la canalisation et l'enlèvement des ordures ménagères (facturé par la commune de ADRESSE3.). »

Finalement, il y a lieu de relever qu'il ressort de la pièce 1 versée en cause par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avaient déposé plainte contre le fils PERSONNE5.) pour vol (d'électricité ?) et qu'une ordonnance de perquisition a été prononcée par le Juge d'instruction le 30 mai 2024 pour découvrir tout élément de preuve en relation notamment avec tous les appareils connectés au compteur d'électricité des parties requérantes.

Le résultat de cette perquisition est inconnu.

Aux termes de la pièce 7 de PERSONNE3.) et PERSONNE4.), la chambre du conseil du Tribunal d'arrondissement a ordonné un non-lieu.

Il s'ensuit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) restent en défaut de prouver l'existence d'une consommation en eau et en électricité par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au moyen de la grange annexée à la maison prise en location. Les parties requérantes restent encore en défaut de prouver quelle est l'ampleur de cette (sur)consommation et que celle-ci, fût-elle établie, devait être à charge de PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont partant à **débouter** de leur demande tendant à la production de décomptes pour charges et à la condamnation à titre de charges trop-payées.

Quant aux demandes en allocation d'une indemnité de procédure

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile est à déclarer **non-fondée**.

Il y a cependant lieu de faire droit à la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à concurrence de **500 euros**.

La solidarité ne se présumant pas et alors qu'il n'est pas établi si PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont unis par les liens du mariage, ils sont à condamner, chacun pour le tout, au paiement de cette somme.

Les parties demandereses ayant succombé au litige, elles sont à condamner aux frais et dépens de l'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,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de la réduction de leur demande à titre de charges trop-payées ;

donne acte à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur demande reconventionnelle sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'entièreté de leurs demandes ;

dit fondée et justifiée la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à hauteur de 500 euros ;
partant **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) la somme de 500 euros ;

dit non-fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

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

Paul LAMBERT,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière