

**Audience publique du dix-neuf septembre deux mille douze**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit:

Dans la cause entre:

**A.), née (...), sans état, demeurant à L-(...)**

**partie demanderesse au principal**  
**partie défenderesse sur reconvention**

comparant par Maître Monique WIRION, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

**B.), demeurant à D-(...)**

**partie défenderesse au principal**  
**partie demanderesse par reconvention**

comparant par Maître Claudia THIRION, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

**F a i t s :**

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement du 6 juillet 2009 ( Rép. fiscal No. 2628/09 ) nommant expert Me Evelyne KORN.

En date du 21 décembre 2010, l'expert déposa son rapport.

A l'audience publique du 23 février 2011 à laquelle l'affaire avait été fixée pour la continuation des débats, les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions. L'affaire fut prise en délibéré et le prononcé fut fixé au 4 avril 2011.

En date du 4 avril 2011, le tribunal prononça la rupture du délibéré pour permettre à Me WIRION de prendre position sur la note et les pièces versées en cours du délibéré par Me THIRION. L'affaire fut refixée à ces fins à l'audience du 27 avril 2011. L'affaire subit alors plusieurs refixations.

A l'audience du 19 mars 2012, les mandataires des parties furent entendus en leurs explications. L'affaire fut prise en délibéré et le prononcé fut fixé au 25 avril 2012.

En date du 25 avril 2012, le tribunal prononça la rupture du délibéré suite au courrier de Me THIRION et refixa l'affaire au 4 juin 2012.

Lors de la prédite audience, Me WIRION et Me THIRION furent entendues en leurs dernières 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 remis, **le jugement qui suit**:

Par jugement du 6 juillet 2009, le tribunal de paix de ce siège a nommé consultant Maître Evelyne KORN avec la mission de :

*« - déterminer sur base des pièces versées les frais locatifs ( gaz, eau, électricité, poubelles..) incombant à **B.)** pour la période du 22 mars 2004 au 17 janvier 2008 et ce sur base de sa consommation réelle ;*

*- en chiffrer le coût et faire le décompte entre parties ; »*

Le consultant a déposé son rapport le 21 décembre 2010.

Actuellement, **A.)** critique le rapport du consultant au motif qu'il n'a déterminé ni la consommation en eau de **B.)** ni les frais de chauffage de ce dernier.

Elle estime dès lors qu'il y aurait lieu à nomination d'un nouvel expert.

**B.)** conclut à l'entérinement du rapport. Il s'oppose énergiquement à la nomination d'un nouveau consultant étant donné qu'il serait établi qu'il n'y avait pas de relevé de la consommation d'eau ou de gaz. En effet, ce serait bien en raison de la faute du bailleur à l'époque, à savoir **C.)** et **A.)** puis **D.)** qui n'auraient pas jugé utile d'effectuer un relevé contradictoire des compteurs en eau. Concernant le gaz, il fait valoir que ce serait totalement faux de prétendre qu'aucun relevé calorimétrique n'aurait été effectué alors que **B.)** aurait empêché l'accès à l'appartement à la société effectuant le relevé des compteurs. En effet, la société VITERRA aurait été chargée par les époux **C.)** d'effectuer un décompte

calorimétrique et ce seraient ces derniers qui auraient mis fin au contrat qu'ils avaient avec cette société pour la raison que la maison serait désormais louée en tant que maison unifamiliale et qu'il n'était plus nécessaire d'effectuer des relevés. Dès lors, il serait établi que les époux **C.)** avaient l'intention claire et affirmée de ne pas relever les compteurs calorimétriques et d'économiser ainsi les frais d'un relevé.

Par ailleurs, **B.)** n'aurait pas été souvent dans les lieux pendant la période litigieuse étant donné qu'il occupait parallèlement un appartement à Sarrebruck.

Compte tenu des conclusions du consultant, **B.)** formule actuellement une demande reconventionnelle de 4.544,99 EUR. Il résulte de la note de plaidoiries de **B.)** que la demande reconventionnelle concerne le remboursement des avances sur charges mensuelles pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2003 au 21 mars 2004. Il réclame encore la somme de 2.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

**A.)** conclut en ordre principal à l'irrecevabilité de cette demande pour être prescrite en vertu de l'article 2277 du Code Civil.

Aux termes de l'article 2277 du Code Civil, les actions en paiement des loyers se prescrivent par cinq ans.

La prescription quinquennale édictée par l'article 2277 du Code Civil s'applique également aux actions en répétition de sommes payables par année ou à des termes périodiques plus courts. ( Cour de Cassation française, Chambre sociale, 12 juillet 2001, N° 99-20.955 )

En l'occurrence, le paiement dont le remboursement est réclamé concerne la période du 1<sup>er</sup> janvier 2003 au 21 mars 2004 et la demande en remboursement a été faite à l'audience du 23 février 2011, soit plus de 5 ans après. Elle est partant prescrite.

Concernant la demande principale, il convient de constater qu'en l'absence de compteur d'eau distinct pour chaque appartement, il était impossible au consultant de déterminer la consommation réelle en eau de **B.)**. Le consultant retient en outre qu'en l'absence de calorimètres dans les appartements des 2<sup>e</sup> et 3 étages, il n'est pas possible de déterminer les frais de chauffage réels de **B.)**.

Il n'existe en l'occurrence pas d'éléments de nature à mettre en doute les conclusions du consultant commises et à instituer une nouvelle consultation telle que sollicitée par **A.)**.

Le rapport du consultant Evelyne KORN est partant à entériner et la demande d'**A.)** tenant à voir condamner **B.)** à lui régler la somme de 3.149,06 EUR à titre de charges locatives est non fondée.

**A.)** réclame encore la somme de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile. **B.)** demande la somme de 2.000 EUR sur la même base.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. ( Cour de Cassation française, 2<sup>e</sup> chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172 )

En l'occurrence, les demandes afférentes d'**A.)** et de **B.)** sont à déclarer non fondées.

**Par ces motifs:**

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

**r e v u** le jugement du 6 juillet 2009 ;

**d o n n e** acte à **B.)** de sa demande reconventionnelle en remboursement des avances sur charges pour un montant de 4.544,99 EUR ;

lui **d o n n e** acte de sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile pour la somme de 2.000 EUR ;

**d é c l a r e** la demande en remboursement du montant de 4.522,99 EUR prescrite ;

**e n t é r i n e** les conclusions du consultant Evelyne KORN du 21 décembre 2010 ;

**d é c l a r e** la demande d'**A.)** en allocation d'un montant de 3.149,06 EUR à titre de charges locatives non fondée ;

**d é c l a r e** les demandes sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile non fondées ;

**l a i s s e** les frais de l'instance, y compris les frais de consultation, à charge d'**A.)**.

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

Danielle SCHWEITZER

Martine SCHMIT