

Texte pseudonymisé

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

**Jugement N° 2023TADCOMM/0309 (bail à loyer)**

**Audience publique du vendredi, vingt-six mai deux mille vingt-trois**

**Numéro du rôle : TAD-2023-00083**

**Composition :**

Chantal GLOD,	vice-président,
Magali GONNER,	juge,
Martyna MICHALSKA,	attachée de justice à titre provisoire,
Christiane BRITZ,	greffier.

---

**Entre:**

**PERSONNE1.),** sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL, demeurant à Luxembourg, du 15 décembre 2022,

comparant par Maître Daniel BAULISCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître Ardavan FATHOLHZADEH, avocat à la Cour, demeurant à Howald,

**et:**

la société anonyme **SOCIETE1.)** s.a., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie intimée aux fins du prédict exploit ENGEL,

comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, établie à Strassen, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Fanny MAZEAUD, avocat à la Cour, demeurant à Strassen.

---

## **Le Tribunal :**

### **Faits:**

Par exploit du ministère de l'huissier de justice Guy ENGEL, demeurant à Luxembourg, du 15 décembre 2022, PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.), a fait signifier à la société anonyme SOCIETE1.) s.a., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, qu'il relève formellement appel du jugement n° 1251/22 rendu contradictoirement et en premier ressort par le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, en son audience publique en date du 3 novembre 2022.

Par même exploit ENGEL, il a fait donner assignation à la société SOCIETE1.) à comparaître à l'audience publique du mercredi, 18 janvier 2023 à 10.00 heures du matin, devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail à loyer, pour y voir statuer sur le mérite des conclusions du dispositif de l'assignation reproduite ci-après par procédé de photocopie :

Cette affaire fut mise au rôle par les soins de la partie appelante et inscrite au rôle sous le numéro TAD-2023-00083.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 18 janvier 2023, l'affaire fut fixée à l'audience du 15 mars 2023, puis refixée à celle du 19 avril 2023.

A cette dernière audience, l'affaire fut utilement retenue et tant Maître Ardavan FATHOLHZADEH que Maître Fanny MAZEAUD 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 le

### **Jugement**

qui suit :

Par jugement du 3 novembre 2022, le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande de la société anonyme SOCIETE1.) en la forme, a donné acte à la société SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande et a déclaré la demande fondée.

Le premier juge a condamné PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 3.631,42 euros à titre d'arriérés de loyer et de charges locatives avec les intérêts légaux sur la somme de 2.749,42 euros à partir du 15 juillet 2022 et sur la somme de 882 euros à partir du 6 octobre 2022, chaque fois jusqu'à solde.

Le juge de paix a déclaré résilié aux torts du locataire le bail portant sur un appartement sis à ADRESSE1.), et a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués dans un délai de 40 jours à partir de la notification du jugement.

PERSONNE1.) a été condamné au paiement d'une indemnité de procédure de 150 euros ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

De ce jugement, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 15 décembre 2022.

Par reformation du jugement entrepris, il demande au tribunal de le décharger des condamnations prononcées à son égard et de déclarer non fondées la demande en résiliation judiciaire du contrat de bail et la demande en déguerpissement.

A titre subsidiaire, l'appelant sollicite un sursis en déguerpissement au sens des articles 16 à 18 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

PERSONNE1.) réclame encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros et la condamnation de l'intimée aux frais et dépens des deux instances.

Dans son acte d'appel, PERSONNE1.) soutient que le non-paiement de la somme de 3.631,42 euros, dont le montant de 3.231,42 à titre d'arriérés de charges locatives et le montant de 400 à titre de solde de loyer du mois d'octobre 2022, ne constitue pas un manquement ou une faute d'une gravité telle qu'elle devrait entraîner la résiliation du contrat de bail aux torts du locataire.

A l'audience des plaidoiries, l'appelant souligne que le bailleur a mis lui-même du retard pour établir les décomptes et il fait valoir une gêne financière passagère et des problèmes de santé d'un membre de sa famille.

PERSONNE1.) avance par ailleurs ne pas redevoir les montants mis en compte à titre de frais locatifs et il critique plus particulièrement les frais pour une antenne collective, les frais d'électricité et de nettoyage et les frais d'installation de chauffage et il conteste la clé de répartition des charges locatives.

L'appelant conclut encore au rejet du décompte remis au tribunal par la société SOCIETE1.) à l'audience du 19 avril 2023 et il réclame à titre reconventionnelle la condamnation de l'intimée au paiement de la somme de 10.088 euros à titre de remboursement des avances sur charges payées mais non justifiées par le bailleur. Il requiert finalement l'institution d'une expertise.

La société SOCIETE1.) demande au tribunal de déclarer l'appel non fondé et de confirmer le jugement entrepris. Elle soutient que la demande reconventionnelle serait irrecevable pour constituer une demande nouvelle et que les contestations quant au décomptes des charges locatives seraient tardives. Elle précise que le nouveau décompte versé en cause prend en compte les frais pour l'année 2022 et qu'après des « paiements exceptionnels » à hauteur de la somme de 2.114 euros, les arriérés pour charges locatives s'élèveraient actuellement à la somme de 2.678,41 euros, y inclus le solde pour l'année 2022.

Dans la mesure où le décompte versé au tribunal à l'audience du 19 avril 2023 ne constitue qu'une note écrite des montants indiqués oralement à l'audience par les parties, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) tendant au rejet du décompte en question.

Il est constant en cause que suivant contrat de bail du 28 octobre 2011, la société anonyme d'assurances SOCIETE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 550 euros et d'une avance mensuelle sur charges locatives de 130 euros. La société SOCIETE1.) a acquis l'immeuble en question le 13 décembre 2018.

L'appelant conteste actuellement le bien fondé des décomptes relatifs aux charges pour les années 2019 (solde à payer : 752,09 euros), 2020 (solde à payer : 868,01 euros) et 2021 (solde à payer : 933,32 euros).

Il résulte des pièces versées en cause que le 18 septembre 2020, la société SOCIETE1.) a fait parvenir à PERSONNE1.) le décompte des charges locatives pour l'année 2019 avec la précision que les pièces justificatives des charges sont tenues à sa disposition auprès du syndic SOCIETE3.).

Les avances sur charges locatives ont été augmentées au montant de 192 euros.

Le 29 novembre 2021, la société SOCIETE1.) a fait parvenir à PERSONNE1.) le décompte des charges locatives pour l'année 2020 avec la précision que les pièces justificatives des charges sont tenues à sa disposition auprès du syndic SOCIETE3.). Il est précisé que l'absence de réclamation écrite endéans les 30 jours suivant la date du décompte vaudra acceptation du solde du décompte.

Les avances sur charges locatives ont été augmentées au montant de 202 euros.

Le 8 juin 2022, la société SOCIETE1.) a fait parvenir à PERSONNE1.) le décompte des charges locatives pour l'année 2021 avec la précision que les pièces justificatives des charges sont tenues à sa disposition auprès du syndic SOCIETE3.). Il est précisé que l'absence de réclamation écrite endéans les 30 jours suivant la date du décompte vaudra acceptation du solde du décompte

Les avances sur charges locatives ont été augmentées au montant de 244 euros.

Dans la mesure où les décomptes ont été communiqués au preneur et que ce dernier n'a jamais émis une contestation quelconque, aucune contestation n'a notamment été émise lors des plaidoiries devant le juge de paix ou dans l'acte d'appel, et qu'il n'a, avant les plaidoiries en appel du 15 mars 2023, jamais réclamé les pièces justificatives, documents d'ailleurs mis à sa disposition au siège du syndic, le tribunal retient que les contestations intervenues en date du 15 mars 2023 sont tardives, l'appelant ayant d'ailleurs dans son acte d'appel confirmé le paiement des arriérés de charges locatives.

La demande en institution d'une expertise est dès lors à rejeter.

Il y a partant lieu de confirmer le premier juge en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) au paiement de la somme de 2.553,42 euros.

Les avances sur charges locatives et un loyer pour la période de janvier à octobre 2022 n'ayant pas non plus été intégralement réglés avant les plaidoiries devant le juge de paix, c'est encore à juste titre que le premier juge a condamné l'appelant au paiement de la somme de 1.078 euros, le bailleur ayant été en effet en droit, tel que retenu par le tribunal de paix, de procéder à une adaptation des avances pour charges locatives au cours du bail.

La demande reconventionnelle de PERSONNE1.) tendant au remboursement des avances payées pour les années 2019 à 2021 est irrecevable pour avoir été formulée la première fois lors des plaidoiries en instance d'appel. Elle serait par ailleurs en tout état de cause à déclarer non fondée.

Dans son décompte établi en date du 19 avril 2023, la société intimée fait état à titre de solde à payer, le solde charges 2019 (752,09 euros), le solde charges 2020 (868,01 euros), le solde charge 2021 (933,32 euros) et le solde charges 2022 (2.238,99 euros). A titre de « paiements exceptionnels », elle avance la somme de 2.1114 euros et retient un solde redû par PERSONNE1.) de 2.678,41 euros.

Au vu du décompte versé en cause il y a lieu d'admettre que le montant de 1.078 euros au paiement duquel l'appelant a été condamné par le premier juge à titre d'avances sur charges locatives et loyer, a été réglé.

Comme il ressort du décompte que sur la période du 22 novembre 2022 au 18 avril 2023, PERSONNE1.) a payé, en sus des loyers et avances sur charges, la somme de 2.114 euros, il y a lieu de donner acte de ce paiement et de l'imputer sur la condamnation de première instance.

Quant à la demande en résiliation et en déguerpissement formulée par la société SOCIETE1.), il y a lieu de noter que le tribunal saisi d'une demande en résiliation du bail pour inexécution d'une obligation du preneur, doit apprécier la gravité de la faute et décider si elle est suffisamment grave pour entraîner la résiliation effective (Marianne HARLES, Le bail à loyer, P31, p.374, n°186).

En principe, le non-paiement des loyers et charges aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (Nouvelles, Droit civil, t VI, éd 2000, no 388 bis).

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

Ainsi, selon les circonstances, le non-paiement d'un terme du loyer ou même de plusieurs termes peut être considéré comme cause insuffisante pour prononcer la résiliation du bail.

Le juge n'est pas tenu de prononcer la résolution, selon son pouvoir d'appréciation, en cas de manquements limités, justifiés par des difficultés financières temporaires (M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, op. cit., n° 393).

Le juge a la faculté d'apprécier, d'après les circonstances de l'équité, si l'inexécution des obligations du preneur, et notamment le non-paiement des loyers est suffisamment grave pour entraîner la résiliation du contrat de bail. Les juges du fond ont le pouvoir souverain d'apprécier si une résiliation du contrat de bail est justifiée lorsque la partie en faute a mis fin à ses abus. Dans un tel cas, le juge doit en effet, se montrer indulgent (cf. Les Nouvelles, Droit civil, tome VI, éd. 2000, n° 390 e).

S'il est acquis en cause que PERSONNE1.) n'a pas payé le solde des charges locatives ainsi que les avances pour charges locatives aux échéances prévues, le tribunal retient cependant qu'en l'occurrence ce fait ne revêt pas, à l'heure actuelle, au vu des circonstances de l'espèce, un caractère de gravité suffisant pour motiver la résiliation du contrat de bail, la partie appelante, qui habite l'immeuble depuis 2011, ayant régulièrement payé le loyer et procéder à la régularisation de la situation.

Le tribunal décide partant, par réformation du jugement entrepris, que le fait reproché est disproportionné par rapport aux conséquences graves qu'entraînerait la résiliation du bail pour la partie appelante, toute en insistant sur le fait que tout non-respect futur de son obligation de s'acquitter régulièrement des loyers et avances sur charges locatives et du solde des charges locatives aux termes convenus risque d'entraîner la résiliation du contrat de bail à ses torts.

Il convient toutefois de confirmer le juge de paix en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure.

Actuellement, la partie SOCIETE1.) réclame encore la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la somme de 2.238,99 euros à titre de solde de charges locatives pour l'année 2022.

Pour être recevable, une demande additionnelle doit présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires. S'agissant en l'espèce de charges locatives échues depuis le jugement entrepris, la demande additionnelle de la société SOCIETE1.) est recevable pour avoir un lien suffisant avec la demande originaire de la partie intimée.

PERSONNE1.) conteste le bien fondé du décompte relatif à l'année 2022 et il réclame la production des pièces justificatives.

Comme ledit décompte n'a été établi qu'en date du 29 mars 2023, qu'il ne contient, à part le décompte SOCIETE4.), aucune pièce justificative mettant le preneur en mesure de vérifier le bien-fondé des montants réclamés et qu'en application de l'article 5 (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, il appartient en principe 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, il y a lieu de demander à la société SOCIETE1.) de verser les pièces justificatives du décompte de charges pour l'année 2022.

Il convient de réserver la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en remboursement des avances sur charges pour l'année 2022, les demandes en paiement d'une indemnité de procédure, les conclusions, droits et moyens des parties et les frais.

### **Par ces motifs**

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail à loyer, statuant contradictoirement,

**reçoit** l'appel en la forme,

**dit** l'appel partiellement fondé,

par réformation du jugement entrepris,

**dit** non fondées les demandes de la société SOCIETE1.) en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement,

**décharge** PERSONNE1.) de la condamnation à déguerpir des lieux loués,

**confirme** le jugement entrepris pour le surplus,

**donne** acte aux parties du paiement du montant de la somme de 2.114 euros sur la condamnation de première instance,

**dit** la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en remboursement des avances sur charges pour les années 2019 à 2021 irrecevable,

**dit** la demande additionnelle de la société SOCIETE1.) recevable,

avant tout autre progrès en cause,

**demande** à la société SOCIETE1.) de verser les pièces justificatives pour le décompte de charges pour l'année 2022,

**refixe** l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du mercredi, 21 juin 2023 à 10.00 heures,

**réserve** les demandes, conclusions, droits et moyens des parties et les frais.

Ainsi prononcé en audience publique au Palais de Justice à Diekirch, par  
Nous Chantal GLOD, vice-président près le tribunal d'arrondissement,  
assistée du greffier Christiane BRITZ.

Le greffier

Le vice-président