

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

Jugement N° 2024TADCOMM/0006 (bail à loyer)

Audience publique du vendredi, cinq janvier deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAD-2023-00083

Composition :

Chantal GLOD,	vice-président,
Jean-Claude WIRTH,	premier juge,
Magali GONNER,	juge,
Christiane BRITZ,	greffier.

Entre:

PERSONNE2.), 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 prédit 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 :

Les faits :

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent des qualités et considérants du jugement 2023TADCOMM/0309 rendu par le tribunal de ce siège en date du 26 mai 2023 et dont le dispositif est conçu comme suit :

« 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 PERSONNE2.) 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 PERSONNE2.) 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. »

A l'appel de la cause à l'audience publique du 21 juin 2023, l'affaire fut refixée à l'audience du 15 novembre 2023.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et tant Maître Ardavan FATHOLHZADEH que Maître Liza CURTEANU, avocat à la Cour, demeurant à Strassen, en remplacement de 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 :

Revu le jugement du 26 mai 2023 ayant dit l'appel de PERSONNE2.) partiellement fondé et ayant, par réformation du jugement entrepris, dit non fondées les demandes de la société anonyme SOCIETE1.) en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement.

L'affaire fut refixée à l'audience du 21 juin 2023 afin de permettre à la partie SOCIETE1.) de verser les pièces justificatives relatives au décompte charges locatives pour l'année 2022 en relation avec sa demande additionnelle.

A l'audience du 15 novembre 2023, le mandataire de la partie SOCIETE1.) remet deux fardes de pièces au tribunal et explique que le calcul des charges locatives a été effectué tel que prévu au contrat de bail.

Le mandataire de la partie PERSONNE2.) conteste le décompte versé en cause pour être disproportionné par rapport à la consommation réelle du locataire. Il fait valoir qu'en présence de locaux commerciaux dans le complexe immobilier, les frais de chauffage, eau, électricité et d'entretien en relation avec les exploitations commerciales ne peuvent être attribués aux particuliers.

PERSONNE2.) demande au tribunal de nommer un expert avec la mission de se prononcer sur les charges imputables aux locataires et celles imputables aux commerçants et de déterminer la part locative.

Pour l'année 2022, la société SOCIETE1.) réclame à PERSONNE2.) la somme de 4.542,99 euros à titre de charges locatives.

L'article IV) du contrat de bail stipule :

« (...)

Le PRENEUR prend à sa charge les frais de consommation enregistrés sur compteurs particuliers.

Il en sera de même des frais de consommation non enregistrés sur des compteurs particuliers, des frais de nettoyage, d'entretien et de réparations locatives des parties à usage commune de l'immeuble, des frais d'entretien, de fonctionnement et de réparations locatives des ascenseurs et des ventilations, des frais de nettoyage des cheminées et de nettoyage des trottoirs, des taxes de canalisation, de poubelles et d'enlèvement des ordures, ainsi que des frais de surveillance et de conciergerie. Ces frais sont à charge de tous les occupants de l'immeuble, conformément à un règlement établi par le BAILLEUR. Les frais de chauffage, y compris l'entretien et les réparations locatives, sont répartis sur les occupants de l'immeuble, à raison de 30% en proportion des surfaces de chauffe et à raison de 70% sur base de la lecture annuelle des calorimètres quant aux locaux à usage privatif, et de la même façon que les autres frais quant aux parties à usage commun. »

Il résulte du décompte SOCIETE2.) que pour l'exercice 2022 les frais de chauffage et d'échauffement de l'eau chaude ont été répartis suivant la méthodologie de répartition stipulée au contrat de bail. Le décompte SOCIETE2.) retient à charge de PERSONNE2.) la somme de 3.062,07 euros.

Les frais containers/poubelles » résulte des pièces de la société SOCIETE3.) et ont été répartis suivant les tantièmes, notion qui permet de connaître la valeur relative de chaque lot et la part que chaque lot doit acquitter en charges liées aux parties communes.

La partie appelante n'a pas émis de critiques circonstanciés quant à ce poste et les frais à hauteur du montant de 273,95 euros y relatifs ne paraissent pas exagérés.

Le montant de 221,89 euros mis en compte à titre d' « entretien et réparation divers » n'a pas été autrement critiqué. Il en est de même quant aux postes « ascenseurs, téléphone, contrôle » à hauteur de 80,92 euros et « entretien chaufferie » à hauteur de 165,10 euros. Comme ces montants résultent encore des pièces versées en cause, la demande en paiement de ces frais est fondée.

Les frais de nettoyage sont documentés par les factures SOCIETE4.) et sont répartis suivant les tantièmes. Une participation mensuelle de 41 euros ne paraît pas démesurée.

Le montant de 122,22 euros réclamé à titre d' « électricité » pour les parties communes est documenté par les factures SOCIETE5.) et la répartition est faite au prorata selon la surface occupée. Le montant de 122,22 est partant dû.

Le contrat de bail du 28 octobre 2011 conclu entre PERSONNE2.) et la société anonyme d'assurances SOCIETE6.), contrat repris par la société

SOCIETE1.) suite à l'acquisition de l'immeuble en question en date du 13 décembre 2018, est muet sur le paiement de l'abonnement de l'antenne collective. S'il ressort de la facture SOCIETE7.) du 11 mars 2022 que la cotisation annuelle s'élève à 160 euros par raccordement, il ne résulte toutefois pas des pièces du dossier que PERSONNE2.) ait réclamé le raccordement à l'antenne collective ou qu'il en profite, la facture SOCIETE7.) ne précisant pas quel raccordement serait attribué à l'appelant.

Le montant de 160 euros réclamé à titre d' « antenne collective » n'est partant pas dû.

Comme la répartition des frais locatifs a été faite suivant les stipulations contractuelles et en fonction de la surface occupée et de ce que le locataire ne fait pas état d'un élément concret permettant de constater une disproportionnalité entre les montants mis en compte et la surface occupée, la demande en institution d'une expertise est à rejeter, l'article 351 du nouveau code de procédure civile précise en effet qu'une mesure d'instruction ne peut être ordonnée afin de suppléer la carence des parties dans l'administration de la preuve.

Il s'ensuit de ce qui précède que la somme de 4.422 (3.062,07 + 273,95 + 221,89 + 80,92 + 165,10 + 495,85 + 122,22) est à retenir à titre de frais et charges locatifs pour l'année 2022.

En prenant en compte le paiement d'avances sur charges locatives à hauteur de la somme de 2.676 euros (6 x 202 euros et 6 x 244 euros), la demande additionnelle de la société SOCIETE1.) en paiement des charges locatives se rapportant à l'exercice 2022 est à déclarer fondée à hauteur du montant de 1.746 euros.

La demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en remboursement des avances sur charges pour l'année 2022 est dès lors à déclarer non fondée.

Aucune des parties n'ayant établi l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sont à rejeter.

Au vu de l'issue de l'appel, aucune des parties n'ayant entièrement obtenu gain de cause et aucune n'ayant entièrement succombé, il convient de faire masse des frais de l'instance d'appel et de les partager par moitié.

Par ces motifs

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

revu le jugement n°2023TADCOMM/0309 rendu le 26 mai 2023 par le Tribunal d'arrondissement de Diekirch,

dit la demande additionnelle de la société SOCIETE1.) en paiement des charges locatives se rapportant à l'exercice 2022 fondée à hauteur du montant de 1.746 euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 1.746 euros, avec les intérêts légaux é partir du 19 avril 2023,

dit la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en remboursement des avances sur charges pour l'année 2022 non fondée,

dit non fondées les demandes respectives des parties en paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les **impose** pour moitié à PERSONNE2.) et pour moitié à la société SOCIETE1.).

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