

Texte pseudonymisé

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

**Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)**  
**2023TALCH03/00135**

Audience publique du mardi, onze juillet deux mille vingt-trois

Numéro du rôle : TAL-2023-02866

Composition :

Marc PUNDEL, premier juge-président,  
Paula GAUB, juge-délégué,  
Cynthia WOLTER, juge-délégué,  
Chantal KRYSATIS, greffier.

**E N T R E :**

1) PERSONNE1.), et,

2) PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

**appelants** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 13 mars 2023,

comparant par Maître Marie-Béatrice WINGERTER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

**intimé** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA, ayant comparu initialement en personne, actuellement défaillant.

---

**FAITS:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-02866 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 18 avril 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 27 juin 2023 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

PERSONNE1.) fut entendu en ses moyens.

PERSONNE3.) ne comparut ni en personne, ni par mandataire.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 11 juillet 2023 le

### **JUGEMENT QUI SUIT :**

Par requête déposée le 4 août 2022 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner à leur payer le montant de 1.997,54 euros à titre de décomptes charges, ainsi que le montant de 400.- euros (8 x 50) à titre de solde avances sur charges, avec les intérêts au taux légal et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties aux torts du locataire, et ce endéans la quinzaine du prononcé du jugement.

Ils ont encore sollicité la condamnation de PERSONNE3.) à leur payer une indemnité de procédure 250.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et se sont réservés tous droits, notamment celui d'augmenter leur demande pécuniaire en ce qui concerne les loyers à échoir en cours d'instance.

A l'audience du 20 octobre 2022, PERSONNE3.) a contesté tant les décomptes charges versés en cause pour ne pas être étayés par des pièces justificatives que le solde avances sur charges réclamé par les bailleurs.

Sur ce, les requérants ont demandé au tribunal de paix de refixer le volet relatif aux décomptes charges.

Par jugement du 17 novembre 2022 n° 2232/22, le tribunal de paix de et à Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande en la forme et a donné acte à PERSONNE3.) qu'il conteste les décomptes charges et l'augmentation des avances sur charges.

Il a débouté PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) de leur demande en résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts de PERSONNE3.) et par conséquent de leur demande en déguerpissement.

Il a refixé le volet relatif au paiement des décomptes charges et des avances sur charges à l'audience publique du jeudi, 19 janvier 2023 pour continuation des débats.

Il a réservé les demandes d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité de procédure, ainsi que les frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries de première instance du 19 janvier 2023, les requérants ont maintenu leur demande à voir condamner PERSONNE3.) à leur payer le montant de 1.997,54.- euros à titre de décomptes charges, ainsi que le montant de 400.- euros à titre d'avances sur charges impayées pour 2022 au vu des pièces versées en cause et ils ont réitéré leur demande en résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties aux torts du locataire.

Par jugement du 16 février 2023, le tribunal de paix de et à Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort et en continuation du jugement n° 2232/22 du 17 novembre 2022 a constaté que le volet relatif à la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties a été définitivement toisé dans le jugement rendu en date du 17 novembre 2022.

Il a débouté PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leurs demandes en paiement des décomptes charges et des avances sur charges impayées.

Il a dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution.

Il a débouté PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure et les a condamnés solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 13 mars 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement du 16 février 2023.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent à voir condamner PERSONNE3.) à leur payer la somme de 1.997,54 euros du chef de charges impayées et le montant de 400.- euros (8 x 50) à titre d'avances sur charges impayées de pour l'année 2022.

Ils augmentent leur demande en avances de charges d'un montant de 350.- euros concernant les mois de janvier à mars 2023 inclus.

*« Ces sommes avec les intérêts tels que de droit ».*

Ils demandent à voir condamner PERSONNE3.) au déguerpissement *« dans le délai à impartir par le tribunal ».*

Ils demandent encore la condamnation de PERSONNE3.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Après avoir initialement comparu en personne, PERSONNE3.) n'a plus comparu, ni en personne, ni représenté, à l'audience des plaidoiries d'appel du 27 juin 2023, de sorte qu'il y a lieu de statuer par un jugement contradictoire à son égard conformément aux articles 74 et 76 du nouveau code de civile.

### Position des appelants

Il est reproché au jugement entrepris d'avoir erronément retenu que la demande en résiliation, fondée sur le non-paiement des charges, avait été définitivement jugée par la décision rendue en date du 17 novembre 2022.

Tel ne pourrait cependant être le cas « *puisque le jugement du 17 novembre 2017 avait précisément renvoyé l'affaire à une audience ultérieure pour examiner la question de savoir si les charges avaient été payées ou non* ». En effet, le premier juge n'aurait pas pu se prononcer sur la question du déguerpissement pour non-paiement des charges avant d'avoir toisé la question de savoir s'il y avait effectivement eu non-paiement des charges.

Le jugement entrepris ferait encore tort et griefs aux appelants en ce qu'il a été retenu que les frais de gestion ne rentrent pas dans les décomptes charges. Ces frais auraient été uniquement engagés dans l'intérêt des locataires et non pas du propriétaire. Il ne s'agirait pas d'un syndic d'immeuble mais d'une société qui s'occuperait de l'entretien de l'immeuble, des petites réparations et de services de conciergerie et même de nettoyage. S'agissant donc de l'extérieur de l'immeuble et des parties communes, la seule clé de répartition serait de diviser les frais par le nombre de chambres occupées.

En effet, il s'agirait en l'espèce d'un bâtiment avec 9 chambres meublées individuelles et plusieurs salles de bains et cuisines communes. Dans un tel système de colocation, la seule clé de calcul envisageable serait de diviser les charges telles que l'eau, les poubelles, internet, électricité etc. par le nombre de chambres occupées.

L'augmentation des avances sur charges au montant mensuel de 130.- euros mensuel serait bien justifiée, alors que l'article 4 du contrat de bail ne stipulerait « *pas d'autre obligation que l'envoi d'un recommandé à cet effet par le propriétaire au locataire* ». Ces charges auraient évidemment été déboursées par les appelants.

Les décomptes charges actuellement versés en cause afficheraient un solde négatif prouvant à suffisance de droit que l'augmentation de l'avance sur charges mensuelle est justifiée. Si jamais, le locataire avait en fin de compte trop payé à l'avance, le solde lui serait évidemment remboursé en fin d'exercice.

### Motifs de la décision

#### 1. Quant aux charges et avances sur charges

Le contrat de bail entre parties stipule en son article 4 que « *les charges locatives prennent en compte :*

- *le chauffage,*
- *l'entretien et le nettoyage des parties communes de l'immeuble,*
- *l'électricité,*
- *la consommation d'eau,*
- *les taxes foncières,*
- *l'assurance dégâts risques locatifs, incendie, dégât des eaux, bris de glace,*
- *les taxes poubelles et canal,*
- *les frais de gérance engagés pour la gestion locative ».*

Il prévoit en outre que : « *Le colocataire s'engage à payer la somme de 70.- euros par mois* ».

Il y a partant lieu de constater que le contrat de bail reste muet quant au mode de calcul pour les différentes charges.

Conformément à l'article 5 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation « *Le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire.*

*Ne peuvent être mis à charge du locataire que les frais exposés pour la consommation d'énergie, pour l'entretien courant du logement et des parties communes, pour les menues réparations ainsi que les taxes liées à l'usage du logement. Le bailleur peut exiger le versement d'acomptes appropriés sur ces frais. Ces acomptes peuvent être adaptés aux frais réellement exposés pour compte du locataire au cours des exercices antérieurs. Les charges communes à plusieurs logements sont réparties annuellement selon un mode de computation à convenir entre les parties en cause ».*

A l'instar du premier juge, le tribunal rappelle que la loi ne prévoit partant pas de mode de calcul prédéfini quant aux charges, mais renvoie à la liberté contractuelle quant au mode de computation. En l'espèce, l'article 4 du contrat de bail relatif aux charges est muet quant à un quelconque mode de calcul.

Concernant l'eau, le gaz et l'électricité, il a été jugé que « *en l'absence de compteurs individuels pour les maisons louées à plusieurs locataires, le bailleur n'est pas en mesure de répartir exactement le coût de la consommation ; généralement, cette répartition s'opère suivant l'importance des locaux, et se paie par mois ou par trimestre, à titre de forfait, ou plus souvent à titre prévisionnel, un compte définitif étant établi en fin d'année. Mais il appartient aux parties de déroger et leur accord peut être tacite* ». (La Haye / Vankerckhove, Le Louage des chose, p. 718)

En l'espèce, il ressort des décomptes charges versés en cause que les charges sont divisées entre les différents locataires, c'est-à-dire par chambre occupée, en tenant compte de la durée pendant laquelle ils se sont maintenus dans les lieux loués.

S'agissant d'une colocation avec 9 colocataires, le tribunal décide, par réformation du jugement entrepris du 16 février 2023, de dire cette clé de répartition valable alors que les 9 colocataires se partagent les mêmes salles de bain, la même cuisine, les mêmes parties communes donc également l'électricité, l'eau, le chauffage et internet. A fortiori, il est impossible dans un tel cas de figure de répartir les charges sur base d'une consommation individuelle.

Il y a encore lieu de retenir, par réformation du jugement entrepris du 16 février 2023, et en l'absence de contestation de PERSONNE3.), que les frais de gérance bénéficient exclusivement aux colocataires de la maison étant donné qu'il s'agit de l'entretien des parties communes (nettoyage etc.) et des menues réparations, soit des travaux apportant un confort supplémentaire aux occupants.

Force est de constater que les appelants versent les factures concernant le décompte de charges 2018, les factures concernant le décompte de charges 2019, les factures concernant le décompte de charges 2020 ainsi que les factures concernant le décompte de charges 2021

Il résulte du décompte charges relatif à l'exercice

- |  |                  |
|--|------------------|
| - 2018 que PERSONNE3.) reste redevable du montant de | 149,98 euros ;   |
| - 2019 que PERSONNE3.) reste redevable du montant de | 1.114,08 euros ; |
| - 2020 que PERSONNE3.) reste redevable du montant de | 183,96 euros ;   |

Soit en total la somme de 1.448,02 euros.

Dans ce contexte, le tribunal relève cependant qu'il ignore comment les appelants arrivent au montant de 1.997,54 euros à titre de décomptes charges.

De même, le décompte intitulé « *Décompte des loyers impayés 2020 et 2021 et avances sur charges 2021 PERSONNE3.)* » reste entièrement incompréhensible en ce que, d'une part, les appelants ne réclament actuellement pas d'arriérés de loyers à PERSONNE3.) et, d'autre part, ils versent déjà un décompte séparé en ce qui concerne les charges pour l'année 2020.

Au vu de tout ce qui précède, le tribunal de céans décide que la demande en paiement à titre arriérés de charges est à dire fondée pour le montant de  $149,98 + 1.114,08 + 183,96 = \mathbf{1.448,02}$  euros et que PERSONNE3.) est à condamner à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de **1.448,02 euros** avec les intérêts au taux légal à partir du 27 juin 2023, date des plaidoiries d'appel et jusqu'à solde.

Par courrier du 24 février 2020, les appelants ont augmenté les avances sur charges de 70.- euros à 130.- euros à partir du 1<sup>er</sup> mars 2020.

Il ressort des décomptes charges versés en cause que PERSONNE3.) n'a jamais payé l'augmentation des avances sur charges au montant de 130.- euros, mais qu'il a toujours réglé une avance mensuelle sur charges de 80.- euros, respectivement 70.- euros.

Les avances sur charges sont destinées à couvrir les consommations (eau, électricité, chauffage etc.) qui ont réellement profité aux locataires. PERSONNE3.) a occupé les lieux loués durant l'année 2022 ainsi que durant les mois de janvier à mars 2023 et a donc aussi nécessairement profité des consommations incluses dans les avances sur charges conformément à l'article 4 du contrat de bail, telles que l'entretien et le nettoyage des parties communes de l'immeuble, l'électricité, la consommation d'eau, les taxes foncières, l'assurance dégâts risques locatifs, incendie, dégât des eaux, bris de glace, les taxes poubelles et canal, les frais de gérance engagés pour la gestion locative.

Force est encore de constater que les décomptes charges relatifs aux exercices 2018, 2019 et 2020 durant lesquels PERSONNE3.) s'acquittait d'une avance sur charges de 80.- euros, respectivement 70.- euros par mois affichent tous un solde négatif, signifiant donc que le montant de l'avance sur charges de 80.- euros, respectivement 70.- euros par mois est insuffisant.

Ne s'agissant que d'une « *avance* », sinon provision sur charges, il est à ce stade sans incidence que les appelants n'ont pas encore produit de décompte final pour les exercices 2022 et 2023.

Il y a donc lieu de retenir, par réformation du jugement entrepris, que le montant mensuel de 130.- euros à titre d'avance sur charges est fondé en son principe.

Les appelants n'ont pas fourni d'autre précision quant à la ventilation des montants réclamés de 400.- euros et 350.- euros à titre de solde d'avances sur charges pour l'année 2022 et les mois de janvier à mars 2023 inclus.

Il ressort de la requête introductive d'instance que « *A ce solde s'ajoutent les avances non payées pour l'exercice 2022, qui se montent au mois d'août, à la somme de 8 x 50,00 € soit 400,00 €* ». A noter, que les appelants n'ont pas augmenté leur demande concernant les mois de septembre à décembre 2022 inclus étant donné qu'ils ne réclament toujours que la somme de 400.- euros à titre d'avances sur charges pour l'année 2022, soit la période de janvier à août 2022 inclus.

Au vu des éléments qui précèdent, le tribunal de céans décide que la demande est à dire fondée pour le montant de 400.- euros à titre de solde d'avances sur charges pour l'année 2022 et que PERSONNE3.) est à condamner aux appelants le montant de 400.- euros, ce montant à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 27 juin 2023, date des plaidoiries d'appel et jusqu'à solde.

Concernant le montant de 350.- euros réclamé à titre d'avances sur charges pour les mois de janvier à mars 2023 inclus, le tribunal rappelle tout d'abord que suivant l'article 592 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile « *pourront aussi les parties demander*



*des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, et les dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement ».*

L'augmentation de la demande en paiement d'avances sur charges pour les mois de janvier à mars 2023 inclus est donc à déclarer recevable.

Or, le tribunal n'est aucunement en mesure de retracer ce montant, en l'absence du moindre décompte ou explication y relative.

Ainsi, même à supposer pour les besoins de la cause que PERSONNE3.) ait continué de s'acquitter d'un montant de 80.- euros par mois à titre d'avance sur charges, le solde pour la période de janvier à mars 2023 devrait s'élever à  $3 \times (130 - 80) = 150.-$  euros. Or, si jamais, PERSONNE3.) ne s'est aucunement acquitté d'une avance sur charges sur cette période, le montant réclamé devrait s'élever à  $3 \times 130 = 390.-$  euros.

Dans les conditions décrites ci-avant, le tribunal décide de rejeter la demande en paiement formulée par les appelants à hauteur de 350.- euros à titre d'avances sur charges relatives au mois de janvier 2023 à mars 2023.

## 2. Quant à la demande en déguerpissement

Suivant jugement rendu en date du 17 novembre 2022 (rép. fisc. n° 2232/22 ), le juge de paix a « *dit non fondée la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts de PERSONNE3.) et par conséquent leur demande en déguerpissement* ».

Par acte d'appel du 13 mars 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont uniquement entrepris le jugement du 16 février 2023 (rép. fisc. 334/23).

La saisine du juge d'appel est régie en principe par l'effet dévolutif de l'appel.

Par l'effet de ce mécanisme, le premier juge est dessaisi de tous les points qui ont été débattus devant lui et qu'il a tranchés et la juridiction d'appel est amenée à les trancher tous. L'effet dévolutif joue de plein droit, sans que ni la juridiction d'appel, ni les parties ne puissent y faire exception, lorsque les conditions sont remplies, à savoir lorsqu'il y a réformation d'une décision qui a tranché le fond. Mais ce pouvoir et cette obligation de statuer sont limités aux points qui ont effectivement été tranchés par la décision de première instance (cf. T. HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé, n° 1311). Ainsi, si le premier juge a décidé sur certains points seulement et pas sur les autres, la juridiction d'appel ne peut être saisie des seconds par l'effet dévolutif (cf. Cour 8 mars 2000, n° 23304 du rôle).

Faute d'avoir entrepris le jugement du 17 novembre 2022 ayant tranché la question du bien-fondé des demandes en résiliation judiciaire du contrat de bail et en

déguerpissement de PERSONNE3.), ces questions n'ont pas été dévolues au tribunal de céans qui ne saurait donc pas non plus se prononcer sur leur bien-fondé.

C'est ensuite encore à juste titre que le premier juge a décidé dans le jugement entrepris du 16 février 2023 que « *la demande des requérants en résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties, il y a lieu de préciser que ce volet a été définitivement toisé dans le jugement précité rendu en date du 17 novembre 2022, de sorte qu'il n'y a plus lieu d'y revenir.* »

### 3. Quant aux frais et dépens

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

PERSONNE3.) étant tenu d'une condamnation pécuniaire à l'égard des appelants, il échet partant de le condamner aux frais et dépens des deux instances.

## **PAR CES MOTIFS :**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la pure forme,

le dit partiellement fondé,

partant et par réformation du jugement entrepris du 17 novembre 2022,

dit la demande en paiement à titre de décomptes charges fondée à hauteur de 1.448,02 euros,

partant condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 1.448,02 euros à titre de solde redu relatif aux décomptes charges, avec les intérêts au taux légal à compter du 27 juin 2023, jusqu'à solde,

dit la demande en paiement d'avances sur charges pour l'année 2022 fondée à hauteur de 400.- euros,

partant condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 400.- euros à titre d'avances sur charges pour l'année 2022 , avec les intérêts au taux légal à compter du 27 juin 2023, jusqu'à solde,

dit l'augmentation de la demande en paiement à hauteur de 350.- euros à titre d'avances sur charges pour les mois de janvier 2023 à mars 2023 inclus recevable mais non fondée,

partant en déboute,

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de la première instance,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.