

Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire est accordée à PERSONNE1.)

Jugement Bail à loyer (Ille chambre)
2023TALCH03/00173

Audience publique du mardi, sept novembre deux mille vingt-trois

Numéro du rôle : TAL-2023-01021

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Cynthia WOLTER, juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

E N T R E :

PERSONNE1.), mécanicien, demeurant à L-ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 20 janvier 2023,

comparant par Maître Kalthoum BOUGHALMI, avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette,

E T :

PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE2.),

intimé aux fins du prèdit exploit de l'huissier de justice Georges WEBER,

comparant en personne.

F A I T S:

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs du jugement rendu entre parties par le tribunal de ce siège en date du mardi, treize juin deux mille vingt-trois sous le numéro 02023TLCH03/0119/2023 et dont le dispositif est conçu comme suit :

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, déclare l'appel recevable,

le dit non fondé en ce qui concerne la demande d' PERSONNE2.) en paiement des arriérés de loyers,

partant confirme le jugement entrepris en ce qu'il a dit cette demande fondée et en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 2.100.- euros,

le dit encore non fondé en ce qui concerne la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en remboursement de la garantie locative,

partant confirme le jugement entrepris en ce qu'il a dit cette demande non fondée, avant tout autre progrès en cause,

rouvre les débats afin de permettre à PERSONNE2.) de fournir au tribunal toutes les explications de fait relatives aux charges exposées par ce dernier afin de permettre au tribunal d'évaluer si les charges consommées par PERSONNE1.) pendant son occupation des lieux loués sont supérieures ou inférieures au montant des avances sur charges payées,

fixe la continuation des débats à l'audience publique du mardi, 17 octobre 2023 à 15.00 heures, salle TAL 0.11. du tribunal,

réserve le surplus et les dépens. »

Lors de l'audience publique du mardi, 17 octobre 2023, audience à laquelle elle fut fixée pour continuation des débats, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Rokhaya SIDIBE, avocat, en remplacement de Maître Kalthoum BOUGHALMI, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) furent entendus en leurs explications.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique du mardi, 7 novembre 2023 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Revu le jugement du 13 juin 2023.

A titre liminaire, il y a lieu de préciser qu'il ressort du jugement du 13 juin 2023 précité que le seul volet de l'affaire par rapport auquel les débats ont été rouverts en cause est le volet relatif aux charges locatives, à savoir concernant la demande en paiement de PERSONNE2.) pour autant que celle-ci concerne les charges locatives ainsi que concernant la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en remboursement des avances sur charges.

Il s'ensuit dès lors que le tribunal de céans doit se limiter dans le cadre du présent jugement à l'analyse du volet du litige relatif aux charges locatives ainsi qu'à l'analyse des demandes accessoires et celles relatives aux frais et dépens qui ont été réservées par le jugement du 13 juin 2023 précité.

Position des parties

PERSONNE2.)

A l'audience du 17 octobre 2023, PERSONNE2.) réclame à PERSONNE1.), suivant décompte établi par ses soins et versé en cause, le montant de 403,29.- euros à titre de charges locatives (taxes communales et frais d'électricité) rédues par cette dernière alors que les frais relatifs aux charges effectivement consommées par PERSONNE1.) pendant son occupation des lieux seraient supérieurs de tel montant au montant total des avances sur charges payées.

La demande de PERSONNE2.) concerne les années 2018, 2019, 2020, 2021 et la période du 1^{er} janvier 2022 au 5 mars 2022.

Il verse à l'appui de sa demande des factures communales établies à charge de son père PERSONNE3.) et indiquant comme adresse de facturation ADRESSE3.), L-ADRESSE4.), ainsi que des factures d'électricité SOCIETE1.) indiquant la même adresse de facturation.

PERSONNE1.)

PERSONNE1.) conteste formellement la demande de PERSONNE2.) en paiement de charges locatives et dit qu'elle ne redevrait plus rien à PERSONNE2.) à titre de charges sans cependant contester la recevabilité même de la demande d'PERSONNE2.) formulée à l'audience du 17 octobre 2023 à son égard tendant à sa condamnation au montant de 403,29.- euros à titre de charges locatives impayées.

Elle fait valoir que les factures relatives aux taxes communales seraient établies au nom d'PERSONNE3.), à savoir le père d'PERSONNE2.), qui serait propriétaire d'un appartement au 2^{ème} étage de la même résidence, et non pas à charge d'PERSONNE2.). Il est encore formellement contesté qu'PERSONNE2.) aurait déboursé ces frais pour compte de son père.

Elle rajoute encore qu'PERSONNE2.) resterait en défaut de produire des preuves réelles de paiement relatives à des montants que ce dernier aurait déboursé à titre de charges locatives et dont il réclame maintenant le remboursement.

Elle réitère ensuite sa demande reconventionnelle en remboursement de la somme de 2.750.- euros à titre de remboursement des avances sur charges locatives.

Appréciation du tribunal

Quant à la demande d'PERSONNE2.) en paiement de charges locatives

D'abord, il y a lieu de retenir que telle demande dont la recevabilité n'a pas été contestée quant à sa recevabilité par l'appelant est à dire recevable.

Tel que déjà relevé dans le jugement du 13 juin 2023 précité, il y a lieu de rappeler que l'article 5, paragraphe (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit notamment ce qui suit :

« (3) Le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire..... »

Si les parties peuvent librement convenir des frais et charges à supporter par le preneur et du montant des avances à payer par ce dernier à ce titre, en revanche, leur réclamation effective est soumise à une triple obligation dans le chef du bailleur:

- Les charges doivent correspondre à des dépenses réelles.
- Un décompte intelligible doit être établi par le bailleur.
- Le bailleur doit fournir des documents justificatifs.

Le bailleur ne peut en effet réclamer au locataire que ce qu'il a déboursé lui-même.

C'est la raison pour laquelle, un décompte détaillé, accompagné de documents justifiant les sommes réclamées par le propriétaire, doit en principe être soumis au locataire.

En l'espèce, PERSONNE2.) verse à titre de pièces un décompte qu'il a établi, décompte qui est bien intelligible.

En effet, PERSONNE2.) a annexé audit décompte des factures mentionnant toutes comme adresse de facturation l'adresse ADRESSE3.), L-ADRESSE4.), afin d'établir les montants figurant sur ledit décompte.

Il est encore constant en cause (et expliqué par des mentions figurant sur ledit décompte) que PERSONNE1.) a occupé un des trois appartements situés dans l'immeuble situé à ADRESSE3.), L-ADRESSE4.), que les 3 appartements ont une surface habitable comparable et que le père d'PERSONNE2.) est le propriétaire d'un des 2 autres appartements.

Il s'y ajoute que PERSONNE2.) a, à bon droit, divisé par 3 le montant total des charges rédues par année pour obtenir le montant des charges rédues par année et par appartement pour ensuite calculer, en retranchant le montant total des avances sur charges payées par PERSONNE1.), le montant des charges encore en souffrance à charge de ce dernier, à savoir le montant de 403,29.- euros.

PERSONNE1.) se borne actuellement à émettre des contestations d'ordre général à l'encontre dudit décompte, sans formuler de critique précise ni quant à un ou plusieurs points des décomptes qui lui ont été communiqués.

C'est encore à juste titre que le juge de paix a retenu que PERSONNE1.) a réellement occupé les lieux pendant 55 mois et qu'il a par conséquent nécessairement bénéficié des prestations telles que l'électricité, l'eau, le chauffage etc.

En outre, PERSONNE1.) n'établit ni même n'allègue qu'il n'aurait pas consommé d'eau, d'électricité ou de chauffage et il s'ensuit qu'il doit nécessairement supporter les frais afférents à sa consommation.

Conclusion

Au vu des principes exposés ci-avant et des éléments qui précèdent, et notamment au vu des explications et pièces fournies en cause par PERSONNE2.), il y a lieu de décider que la demande d'PERSONNE2.) en paiement de charges locatives formulée à l'égard de PERSONNE1.) est à dire fondée et ce à concurrence du montant réclamé à savoir 403,29.- euros.

Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en remboursement des avances sur charges

En conséquence et sur base des développements qui précèdent desquels il résulte que le tribunal de céans a dit fondée la demande formulée par PERSONNE2.) à l'égard de PERSONNE1.) en paiement du solde des charges locatives, il y a encore lieu, par confirmation du jugement entrepris, quoique pour d'autres motifs, de dire non-fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en remboursement des avances sur charges à hauteur de 2.750.- euros.

Quant aux demandes accessoires

PERSONNE2.) demande la confirmation du jugement entrepris en ce que le premier juge lui a alloué une indemnité de procédure de 162,58.- euros.

PERSONNE1.) sollicite, par reformation du jugement entrepris, qu'PERSONNE2.) soit débouté de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance.

PERSONNE1.) demande encore que, par reformation du jugement entrepris, sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance soit dit fondée et réclame à ce titre un montant de 1.000.- euros.

PERSONNE1.) sollicite finalement une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à hauteur de 2.000.- euros.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Par confirmation du jugement entrepris, il y a lieu d'allouer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure pour la première instance à hauteur de 162,58.- euros.

Il y a également lieu de confirmer le premier juge en ce qu'il a rejeté la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance.

Faute d'avoir établi l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à déclarer non fondée.

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

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) au paiement des frais et dépens des deux instances.

Il s'ensuit de l'ensemble des considérations qui précèdent que l'appel est à déclarer non-fondé.

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,

statuant en continuation du jugement rendu entre parties par le tribunal de ce siège en date du mardi, 13 juin 2023 sous le numéro 2023TALCH03/00119,

vidant ledit jugement du 13 juin 2023,

déclare l'appel non fondé en ce qui concerne la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en remboursement des avances sur charges,

partant confirme le jugement entrepris en ce qu'il a dit non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en remboursement des avances sur charges,

déclare l'appel non fondé en ce qui concerne la demande de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance,

partant confirme le jugement entrepris en ce que le premier juge a alloué à PERSONNE2.) une indemnité de procédure pour la première instance à hauteur de 162,58.- euros,

confirme le jugement entrepris en ce que le premier juge a rejeté la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance,

dit recevable et fondée la demande de PERSONNE2.) formulée à l'égard de PERSONNE1.) en paiement du solde des charges locatives à concurrence de 403,29.- euros,

partant condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 403,29.- euros à titre de charges locatives,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens des deux instances.