

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2025TALCH03/00122

Audience publique du mardi, vingt-quatre juin deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-01916

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Melissa DIAS, juge-déléguée,
Younes GACEM, greffier assumé.

E N T R E :

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

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 30 janvier 2025,

comparant par Maître Sanae IGRI, avocat à la Cour, demeurant à Pétange,

E T :

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

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN,

comparant par Maître Karine BICARD, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2025-01919 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 25 février 2025, lors de laquelle elle fut fixée au mardi, 3 juin 2025 pour plaidoiries.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Sanae IGRI, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Karine BICARD, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 24 juin 2025 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête déposée le 2 novembre 2022 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer pour voir dire que le contrat de bail conclu entre parties en date du 11 février 2013 est résilié aux torts exclusifs de PERSONNE2.) et pour voir condamner celle-ci au déguerpissement des lieux loués dans un délai de 8 jours à compter de la notification du jugement à intervenir.

La requérante a sollicité en tout état de cause l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de PERSONNE2.) au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement.

Cette affaire avait été enrôlée sous le n° de rôle E-BAIL-NUMERO1.).

Par requête déposée en date du 30 novembre 2022 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir condamner PERSONNE2.) au paiement du montant de 400.- euros à titre d'arriérés de loyers, pour voir dire que le contrat de bail conclu entre parties en date du 11 février 2013 est résilié aux torts exclusifs de PERSONNE2.) et pour voir ordonner son déguerpissement dans un délai de 8 jours à compter de la notification du jugement.

La requérante a sollicité en tout état de cause l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de PERSONNE2.) au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement.

Cette affaire avait été enrôlée sous le n° de rôle E-BAIL-NUMERO2.).

A l'audience des plaidoiries de première instance du 8 février 2023, la requérante a précisé qu'elle ne formule aucune demande à l'égard de PERSONNE3.), ce dernier ayant quitté les lieux depuis le 14 juin 2018. Elle a demandé à ce qu'il soit mis hors cause dans les deux affaires.

A cette audience, elle a versé un nouveau décompte relatif aux charges impayées et a augmenté sa demande en paiement de ce chef au montant total de 550.- euros. Pour le surplus, elle a maintenu ses demandes telles que formulées dans les deux requêtes.

PERSONNE2.) s'est opposée aux demandes adverses et a sollicité la nomination d'un expert afin de faire constater si son appartement dispose d'un compteur séparé pour l'électricité et, le cas échéant, afin de calculer le trop payé dont elle s'est réservé le droit de réclamer le remboursement. Dans ce contexte, elle a également demandé, le cas échéant, à titre reconventionnel, à voir ordonner à la bailleuse de faire installer un compteur séparé sous peine d'une astreinte de 500.- euros par jour de retard.

Elle a demandé, à titre reconventionnel, à ce que la bailleuse soit condamnée à rétablir l'eau froide et chaude dans toutes les pièces de l'appartement, sous peine d'une astreinte de 1.000.- euros par jour de retard. Elle a demandé en outre la nomination d'un expert afin de déterminer sa consommation d'eau et de chiffrer les frais y relatifs à sa charge.

Par jugement du 3 mars 2023, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu les demandes principale et reconventionnelle en la forme, a ordonné la jonction des affaires enrôlées sous les n° E-BAIL-NUMERO1.) et E-BAIL-NUMERO2.), a donné acte à PERSONNE1.) qu'elle n'a pas de revendications à l'égard de PERSONNE3.), a partant mis hors cause celui-ci et a donné acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande en paiement à titre de charges.

Il a débouté PERSONNE1.) de sa demande en paiement à titre de charges.

Il a débouté PERSONNE1.) de sa demande en résiliation du contrat de bail.

Il a ordonné à PERSONNE1.) de rétablir l'alimentation en eau froide et eau chaude dans toutes les pièces de l'appartement dans un délai de 3 jours à compter de la notification du jugement, sous peine d'une astreinte de 50.- euros par jour de retard.

Il a ordonné à PERSONNE1.) de remettre à PERSONNE2.) la clé permettant l'accès à la cave dans un délai de 3 jours à compter de la notification du jugement, sous peine d'une astreinte de 20.- euros par jour de retard.

Il a dit qu'il n'y a pas lieu de nommer un expert pour dresser un décompte des frais d'eau.

Il a rejeté la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) tendant à la réduction du loyer à compter du mois de juin 2022.

Avant tout autre progrès en cause, il a nommé expert PERSONNE4.) avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon, dans un rapport écrit, motivé et détaillé :

- dresser un état du système d'électricité de l'immeuble sis à ADRESSE1.) et notamment de déterminer si des compteurs électriques séparés existent pour chaque lot d'habitation ainsi que pour les parties communes, et
- en l'absence de compteurs électriques séparés, déterminer les frais d'électricité incombant à PERSONNE2.) depuis l'entrée dans les lieux ;

Il a finalement fixé l'affaire au rôle général en attendant le dépôt du rapport d'expertise et a réservé les demandes des parties pour le surplus.

L'expert PERSONNE4.) a rendu son rapport d'expertise en date du 3 septembre 2024.

A l'audience des plaidoiries de première instance du 6 décembre 2024, PERSONNE2.) a demandé, à titre reconventionnel, le remboursement du montant de 10,85 euros, tel que retenu par l'expert, avec les intérêts au taux légal.

En tout état de cause, elle a demandé que PERSONNE1.) soit condamnée à l'entièreté des frais de l'expertise.

PERSONNE2.) a déclaré renoncer à l'installation d'un compteur séparé, si PERSONNE1.) s'engage à payer les frais de l'ampoule dans la buanderie ainsi que les frais des deux prises de machines à laver branchées sur son compteur.

PERSONNE1.) a accepté cette proposition de la partie adverse.

Par jugement du 3 janvier 2025, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, vidant le jugement rendu en date du 3 mars 2023, a donné acte à PERSONNE2.) de sa demande reconventionnelle en remboursement des frais d'électricité et a donné acte de l'accord des parties suivant lequel PERSONNE2.) renonce à la demande tendant à l'installation d'un compteur séparé pour la buanderie et que PERSONNE1.) s'engage à payer les frais d'électricité de l'ampoule dans la buanderie ainsi que des deux prises de machines à laver branchées sur le compteur de PERSONNE2.).

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 10,85 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 6 décembre 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il a débouté les parties de leur demande respective en allocation d'une indemnité de procédure.

Il a finalement dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance, y compris l'entièreté des frais d'expertise.

Par exploit d'huissier de justice du 30 janvier 2025, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel limité contre le crédit jugement du 3 janvier 2025.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à se voir décharger de la condamnation aux frais et dépens de première instance, y compris l'entièreté des frais d'expertise.

PERSONNE2.) demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Elle réclame encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 2.000.- euros.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

Par jugement du 3 mars 2023, le juge de paix aurait nommé PERSONNE4.) comme expert qui aurait alors constaté suivant rapport du 3 septembre 2024 que « (...) que l'immeuble sis au ADRESSE1.) à L-ADRESSE1.) est équipé de deux compteurs électriques distincts, attribués respectivement aux parties PERSONNE1.) ET PERSONNE2.) », à l'exception de quelques anomalies notables, dont notamment les prises dans la buanderie.

Concernant les frais d'électricité, l'expert aurait calculé que la consommation du luminaire de la buanderie, utilisé par PERSONNE1.), mais branché sur le compteur de PERSONNE2.), s'élèverait à environ 10,85 euros pour la période du 11 février 2013 à fin août 2024.

Lors de l'audience de plaidoiries de première instance du 6 décembre 2024, PERSONNE2.) aurait déclaré renoncer à l'installation d'un compteur, si PERSONNE1.) s'engage à payer les frais de l'ampoule dans la buanderie ainsi que les frais des deux prises de machines à laver branchées sur son compteur.

Les parties se seraient finalement accordées sur cette proposition, de sorte que PERSONNE1.) n'aurait « succombé » qu'en raison de son acceptation de la proposition adverse.

Dans ces conditions, il serait inéquitable de condamner PERSONNE1.) à l'intégralité des frais et dépens de première instance, y compris les frais d'expertise. Ce d'autant plus que la demande de nomination d'expert aurait émané de PERSONNE2.) et qu'elle aurait toujours prétendu à tort, tel que confirmé par l'expert, qu'il n'existe pas de compteur séparé dans l'immeuble.

La cave où se trouve l'ampoule litigieuse ainsi que les machines à laver ne ferait même pas partie du bail de PERSONNE2.) mais ce ne serait que par tolérance que PERSONNE1.) lui aurait permis d'y installer une machine à laver.

2. PERSONNE2.)

Ce ne serait que suite à l'introduction de la requête en résiliation de bail devant le juge de paix par PERSONNE1.) que PERSONNE2.) aurait alors légitimement formulé une demande reconventionnelle en nomination d'expert, vu les demandes adverses à son égard, dont notamment une augmentation des charges.

L'expertise aurait bien relevé que l'ampoule dans la buanderie commune serait branchée sur le compteur de PERSONNE2.), de même que toutes les machines à laver. En outre, la buanderie ne serait pas seulement utilisée par PERSONNE1.) mais encore par un autre locataire du deuxième étage.

Elle renvoie encore à un constat de l'huissier de justice TAPELLA du 15 décembre 2023 ainsi qu'à un rapport dressé par la société SOCIETE1.) quant à la réalité d'un problème au niveau de la séparation des compteurs d'électricité.

Partant ce serait à juste titre que le premier juge a imputé les frais d'expertise à PERSONNE1.).

Motifs de la décision

Il est de principe que les frais d'expertise sont habituellement supportés par la partie qui succombe dans ses prétentions.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile « *Toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à la charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée* ».

La condamnation de la partie perdante n'est que la constatation que celui qui a triomphé en justice doit pouvoir se faire rembourser des frais qu'il a exposés. Elle ne suppose aucune appréciation sur la légitimité de la demande ou l'illégitimité de la défense. Dans la notion de « *succombance* » se trouve l'idée qu'une prétention de la partie n'a pas été admise (cf. JCL Procédure civile, fasc. 400-85 : Dépens – Condamnation aux dépens, n° 34 et 42).

A l'audience des plaidoiries de première instance du 8 février 2023, PERSONNE1.) a versé un nouveau décompte relatif aux charges impayées et a augmenté sa demande en paiement de ce chef au montant total de 550.- euros.

Sur ce, PERSONNE2.) s'est opposée à la demande adverse en paiement de charges et a sollicité la nomination d'un expert afin de faire constater si son appartement dispose d'un compteur séparé pour l'électricité et, le cas échéant, afin de calculer le trop payé.

Il convient de relever que l'expertise judiciaire MARCHIONI a ensuite permis de mettre en lumière que « *les circuits sont généralement bien repartis entre les deux compteurs, à l'exception de quelques anomalies notables. Notamment, l'absence d'un compteur dédié aux parties communes et le branchement de certains éléments communs (luminaire de cave et prises de buanderie) sur le compteur de la partie PERSONNE2.*

Concernant les frais d'électricité, l'expert a calculé que la consommation du luminaire de la buanderie, utilisé par la partie PERSONNE1.), mais branché sur le compteur PERSONNE2.), s'élève à environ 10,85 € pour la période du 11 février 2013 à fin août 2024. »

Force est donc de constater qu'en l'espèce l'expertise judiciaire a donné tant raison à PERSONNE1.) (en ce qu'il y a bien présence de compteurs séparés) qu'à PERSONNE2.) (en ce qu'il a toutefois relevé l'absence de compteur dédié aux parties communes et le branchement de certains éléments communs sur le compteur de celle-ci), ce indépendamment de la question si la cave fait, oui ou non, partie du contrat de bail.

Finalement, les parties se sont mises d'accord à ce que PERSONNE1.) paie à PERSONNE2.) le montant de 10,85 euros tel qu'acté par le jugement du 3 janvier 2025, non autrement entrepris sur ce point.

A cet égard, le tribunal tient à souligner qu'il n'est, en application du principe de l'effet dévolutif, pas saisi de la question du bien-fondé de la condamnation de PERSONNE1.) au paiement du montant de 10,85 euros, aucun appel, ni principal, ni incident n'ayant été interjeté sur ce point. Par conséquent, le tribunal de céans ne saurait pas non plus prononcer de condamnation de PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 10,85 euros, tel que sollicité par celle-ci lors des plaidoiries d'appel.

Force est encore de constater qu'en première instance et en contrepartie dudit montant de 10,85 euros, PERSONNE2.) a finalement renoncé à l'installation d'un compteur séparé.

Dans ces conditions et en application de l'ensemble de ce qui précède, le tribunal décide que tant les prétentions de PERSONNE1.) que de PERSONNE2.) ont été admises en partie par le premier juge, de sorte qu'il y a lieu, en application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile et par réformation du jugement entrepris, de **faire masse** des frais et dépens de la première instance, **y compris les frais d'expertise**, et de les imposer **pour moitié** à chacune des parties.

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).

A défaut par PERSONNE2.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, sa demande introduite sur base de l’article 240 du nouveau code de procédure civile est à déclarer non fondée.

Pour les mêmes motifs que développés ci-dessus, il échoue également de faire masse des frais et dépens de l’instance d’appel et de les imposer pour moitié à chacune des parties.

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 forme,

le dit partiellement fondé,

partant et par réformation du jugement entrepris du 3 janvier 2025,

fait masse des frais et dépens de première instance, **y compris les frais d’expertise** et les impose pour moitié et chacune des deux parties,

déboute PERSONNE2.) de sa demande en allocation 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 chacune des parties.