

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2025TALCH03/00139

Audience publique du mardi, quinze juillet deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-01971

Composition :

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

E N T R E :

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

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 26 février 2024,

comparant par Maître Nicolas BANNASCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

1) PERSONNE2.), et,

2) PERSONNE3.), tous deux demeurant à L-ADRESSE2.),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL,

comparant par Maître Marianne DECKER, avocat à la Cour, demeurant à Bridel,

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-01971 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 19 mars 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 7 mai 2024 pour plaidoiries. En date du 28 mai 2024, le tribunal de céans rendit le jugement n° 2024TALCH03/00101 aux termes duquel la continuation des débats fut fixée au 8 octobre 2024. Après plusieurs refixations, l'affaire fut fixée au mardi, 24 juin 2025 pour plaidoiries.

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

Maître Eve MATRINGE, avocat, en remplacement de Maître Nicolas BANNASCH, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Marianne DECKER, 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, 15 juillet 2025 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit d'un jugement n° 2024TALCH03/00101 rendu en date du 28 mai 2024 par la troisième chambre du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg et dont le dispositif est conçu comme suit :

« 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,

confirme le jugement entrepris du en ce qu'il a prononcé la résiliation du bail conclu entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et PERSONNE3.),

partant, condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef, sauf à accorder à ce dernier un délai de 2 (deux) mois à partir de la signification du présent jugement,

dit recevable l'augmentation de la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en paiement des arriérés de loyers,

dit fondée la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en paiement des arriérés de loyers pour un montant total de 8.400.- euros,

partant, condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la somme de 8.400.- euros à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts légaux sur le montant de 1.200.- euros à partir du 13 novembre 2023, sur le montant de 1.800.- euros à partir du 8 décembre 2023 et sur le montant de 5.400.- euros à partir du 7 mai 2024, jusqu'à solde,

réserve le volet relatif aux arriérés de charges locatives,

fixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience du tribunal de céans en date du mardi, 8 octobre 2024 à 15:00 heures en la salle TL.0.11.,

réserve les demandes accessoires et les frais et dépens. »

Lors de l'audience de continuation des plaidoiries d'appel du 24 juin 2025, PERSONNE1.) demande à voir réduire la demande en arriérés de charges à de plus justes proportions.

A telle audience, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) versent un décompte actualisé et demandent à voir condamner PERSONNE1.) à leur payer la somme de 14.962,88 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges.

Ils réclament encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.000.- euros.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

L'appelant conteste le décompte de charges adverse et demande à voir réduire la demande en arriérés de charges à de plus justes proportions.

Tout d'abord, il donne à considérer que ledit décompte ferait état d'un appartement d'une surface de 200 m² avec balcon, correspondant à 213 millièmes. Or, l'appartement loué aurait seulement fait environ 100 m² et le contrat de bail stipulerait expressément l'absence d'un balcon, soit environ 100 millièmes. Il donne encore à considérer qu'un loyer de 1.800.- euros par mois ne saurait coïncider avec à un appartement d'une superficie de 200 m².

Indépendamment de la question de la superficie de l'appartement, le poste relatif aux frais de mesures et au calorimètre incomberait aux bailleurs.

La facture concernant la climatisation n'aurait pas été envoyée à l'adresse de l'immeuble dans lequel PERSONNE1.) louait l'appartement, de sorte qu'elle serait également contestée.

Finalement, le coût du sel adoucissant ne lui reviendrait pas non plus étant donné qu'il ne serait pas possible de faire le lien avec le locataire.

2. PERSONNE2.) et PERSONNE3.)

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) font tout d'abord valoir qu'PERSONNE1.) serait définitivement parti des lieux loués mi-août 2024. Ils versent un décompte actualisé et réclament le montant de 4.500.- euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois de juin 2024 (1.800.- euros), juillet 2024 (1.800.- euros) et pour la moitié du mois d'août 2024 (900.- euros).

Les arriérés de charges s'élèveraient bien au montant de 10.462,88 euros concernant le solde des exercices 2020/2021 à 2023/2024 suivant décompte du 21 novembre 2024.

PERSONNE1.) aurait en tout état de cause loué le plus grand appartement de la résidence. Partant la question de la superficie exacte ne se poserait de toute façon pas.

L'article 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (ci-après la loi de 2006) permettrait aux parties de fixer librement le mode de calcul des charges. En l'espèce, on se serait basé sur un mode de calcul proposé par l'architecte de l'immeuble. Depuis 2020, il n'aurait jamais émis la moindre contestation par rapport aux décomptes charges émis. Cette constatation vaudrait pour tous les reproches actuellement formulés par PERSONNE1.) à l'égard de leur demande en obtention des arriérés de charges.

Même à supposer qu'il y aurait lieu à réduction du montant réclamé à titre d'arriérés de charges, toujours serait-il que ledit montant aurait principalement trait à la consommation en eau, tant chaude que froide, et au chauffage. Aussi bien pour l'eau que le chauffage, il existerait des compteurs individuels dans la résidence.

Motifs de la décision

1. Quant aux arriérés de loyers

Suivant jugement n° 2024TALCH03/00101 rendu en date du 28 mai 2024 par le tribunal de céans, la demande en arriérés de loyers a d'ores et déjà été toisée. La saisine du tribunal sur cette question ayant été vidée, l'actuelle demande en arriérés de loyers pour la période de juin 2024 à mi-août 2024 inclus ne s'analyse pas en une augmentation de la demande par rapport aux loyers échus depuis le jugement de première instance telle que prévue par l'alinéa 2 de l'article 592 du nouveau code de procédure civile mais bien en principe en une demande nouvelle au sens de l'alinéa 1^{er} de l'article 592 dudit code.

Cependant, il est rappelé que la règle de la prohibition des demandes nouvelles en instance d'appel, inscrite à l'alinéa 1^{er} de l'article 592 du nouveau code de procédure civile, est d'ordre privé et non d'ordre public, de sorte que le consentement des parties donne compétence au juge d'appel pour statuer et que le juge a l'obligation de juger le litige dans les termes voulus par les plaideurs. Le consentement de l'intimé peut être tacite et résulter de ce qu'il a conclu au fond sur la demande nouvelle (Cour 2 décembre 1957, Pas. 17, 263).

Dans la mesure où PERSONNE1.) n'a pas soulevé l'irrecevabilité de la demande pour être constitutive d'une demande nouvelle prohibée en instance d'appel, le tribunal de céans doit l'analyser.

La demande en arriérés de loyers relatifs à la période de juin 2024 à mi-août 2024 est partant à dire recevable.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) a occupé les lieux loués jusqu'à mi-août 2024 et en l'absence de la moindre contestation émise par l'appelant à l'égard de la demande en arriérés de loyers, sinon en l'absence de versement au dossier d'une preuve de paiement y relative, la demande des intimés en obtention d'arriérés de loyers est à dire fondée pour le montant réclamé de 4.500.- euros.

2. Quant aux arriérés de charges

Aux termes de l'article 5, paragraphe (3) de la loi de 2006 « *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, les bailleurs versent les décomptes charges relatifs aux exercices 2020/2021, 2021/2022, 2022/2023 et 2023/2024, chaque fois accompagnés de l'intégralité des pièces justificatives.

Ils versent encore une pièce intitulée « *Calcul millièmes Résidence ADRESSE3.)* » établie par le bureau d'architecte PERSONNE4.) et de laquelle il résulte que l'appartement occupé par PERSONNE1.) comporte 273,0185 millièmes.

Contrairement aux dires d'PERSONNE1.), la copie du contrat de bail du 25 août 2020 versé en cause dispose bien à sa première page sous « *OBJET* » que « *L'habitation (...) comprend un (...) living avec balcon (...)* ».

C'est donc à juste titre que le prédit calcul des millièmes fait état d'un balcon pour ce qui est de l'appartement occupé par PERSONNE1.).

Il résulte encore dudit bail, sous la rubrique « *OBJET* » que l'appartement en cause comporte notamment trois chambres à coucher (!), dont une avec dressing aménagé, deux salles de douche, un WC séparé et une buanderie.

Dans ces conditions et au vu et sur base des éléments qui précèdent, le tribunal de céans décide que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont rapporté à suffisance de droit la preuve que l'appartement litigieux constitue effectivement 273,0185 millièmes.

Au vu de tout ce qui précède, ainsi que de l'ensemble des éléments, dont les pièces justificatives et les décomptes versés en cause et débattus en audience, le tribunal décide que la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en arriérés de charges concernant les exercices 2020/2021 à 2023/2024 inclus est à dire fondée pour le montant réclamé de 10.462,88 euros.

3. Quant aux demandes accessoires

Dans son acte d'appel PERSONNE1.) a demandé à se voir décharger de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance et a sollicité à son tour, sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure, une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.500.- 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).

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ayant dû faire valoir, une nouvelle fois, leurs intérêts suite à l'appel relevé par PERSONNE1.), il convient de faire droit à leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à concurrence d'un montant de 500.- euros.

Le jugement entrepris est encore à confirmer en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) une indemnité de procédure pour la première instance de 300.- euros.

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

Il échet partant de condamner PERSONNE1.) 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

statuant en continuation du jugement n° 2024TALCH03/00101 rendu en date du 28 mai 2024 et vidant ledit jugement,

dit la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en arriérés de loyers pour la période de juin 2024 à mi-août 2024 inclus recevable et fondée à concurrence du montant de 4.500.- euros,

partant condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) le montant de 4.500.- euros,

dit la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en arriérés de charges relatifs aux exercices 2020/2021 à 2023/2024 inclus fondée à concurrence du montant de 10.462,88.- euros,

partant condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) le montant de 10.462,88.- euros,

confirme le jugement entrepris en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) une indemnité de procédure pour la première instance de 300.- euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) le montant de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

confirme le jugement entrepris en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de la première instance,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

