

**Jugement no. 43 / 2002 ( Xe chambre ) - Bail à loyer**

Audience publique du vendredi, onze octobre deux mille deux.

Numéro 63671 du rôle

Composition:

Frédéric MERSCH, vice-président,  
Nathalie JUNG, premier juge,  
Edouard DELOSCH, juge,  
Gilles SCHUMACHER, greffier assumé.

**E n t r e**

1. **A)**, employé privé, et son épouse
2. **B)**, employée privée, les deux demeurant à L-(...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Camille FABER d'Esch-sur-Alzette du 11 janvier 1999,

comparant par Maître Nicolas BANNASCH, avocat, demeurant à Luxembourg, qui ne s'est pas présenté à l'audience pour conclure,

**e t**

**C)**, retraitée, demeurant à L-(...), intimée aux fins du prédit exploit FABER,

comparant par Maître Jean-Joseph WOLTER, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

**F a i t s :**

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement rendu le 10 novembre 2000 sous le numéro 149/2000 dans la cause entre les parties ci avant mentionnées et dont le dispositif est conçu comme suit :

*“ Par ces motifs*

*le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dixième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement, vidant le jugement du 5 novembre 1999,*

*- quant à l'appel avant tout autre*

*progrès en cause,*

*ordonne une expertise et nomme pour y procéder l'expert Jean-Claude HENGEN, demeurant à L-5652 Mondorf-les-Bains, 4 rue Michel Rodange,*

*avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé de déterminer sur base des pièces versées par **C**) et compte tenu tant de la surface du local commercial occupé par les époux **A)-B**) que de la nature de l'exploitation des lieux loués la part des frais (gaz, entretien, égout et eau) leur incombant pour la période allant du premier mai 1988 au premier octobre 1998,*

*charge Monsieur Michel REIFFERS, vice-président au tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg de la surveillance de cette mesure d'instruction,*

*ordonne à **C**) de consigner au plus tard le 29 janvier 2001 la somme de 15.000.- francs à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert à un établissement de crédit à convenir avec l'autre partie au litige, et d'en justifier au greffe du tribunal, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du nouveau code de procédure civile,*

*dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra en avertir le juge-commissaire, dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 30 avril 2001 au plus tard,*

- quant à l'augmentation de la demande d'**C**) du chef d'indisponibilité de la cave pendant les mois de novembre et décembre 1999, dit cette demande irrecevable, réserve les frais et les demandes basées sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

*fixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du mercredi, 26 septembre 2001, à 15.00 heures, salle 1 au rez-de-chaussée au Palais de Justice à Luxembourg. ”*

L'affaire inscrite sous le numéro 63671 du rôle parut utilement à l'audience du 18 septembre 2002 et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Nicolas BANNASCH, mandataire des parties appelantes, ne s'est pas présenté à l'audience.

Maître Jean-Joseph WOLTER, mandataire de la partie intimée, fut entendu en ses moyens. Le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour le

## j u g e m e n t

qui suit :

Revu le jugement du 10 novembre 2000.

Vu l'expertise HENGEN en date du 28 juillet 2001 ainsi que le complément d'expertise HENGEN en date du même jour.

Suivant les conclusions de l'expert, la part des frais incombant aux parties **A)B)** pour la période allant du 1er mai 1988 au 1er octobre 1998 se chiffre à la somme de 198.583.- francs à titre de taxes communales, de frais de chauffage et d'entretien du chauffage.

Dans ses dernières conclusions notifiées le 29 août 2002, **C)** demande au tribunal l'entérinement des prédicts rapports HENGEN en acceptant le décompte dressé entre parties consistant à fixer la part des frais incombant aux parties **A)-B)** pour la période allant du 1er mai 1988 au 1er octobre 1998 au montant de 198.583.- francs à titre de taxes communales, de frais de chauffage et d'entretien du chauffage.

**C)** estime qu'il y a lieu de retenir un trop payé de 371.417.- francs en faveur des parties appelantes au titre des avances sur charges, en déduisant la somme de 198.583.francs du montant total des avances mensuelles de 5.000.- francs payées par les locataires depuis le 1er mai 1988 jusqu'au 31 octobre 1997, date à laquelle le décompte de la période d'occupation sans droit ni titre serait à appliquer, soit du montant de (114 mois x 5.000 =) 570.000.- francs.

Contrairement aux prétentions d'**C**), le tribunal relève que la partie intimée a omis de prendre en considération dans son calcul la somme de 30.000.- francs payée par les parties **A)-B)** au titre d'avances sur charges couvrant la période du 1er novembre 1997 au 1er octobre 1998, étant donné que le premier juge a retenu que  $(6 \times 5.000 =) 30.000.-$  francs ont été réglés par les parties **A)-B)** pour la période litigieuse de 11 mois  $(11 \times 3.000.- = 33.000.-$  francs) pour les condamner au solde de 3.000.- francs .

Sur base du rapport d'expertise HENGEN et des paiements d'avances effectués par les parties **A)-B)**, il en suit qu'il existe en réalité un trop payé en faveur des parties appelantes de  $(114 \text{ mois} \times 5.000.- \text{ francs} + 30.000.- \text{ francs} - 198.583.- \text{ francs} =) 401.417.$  francs, soit le montant de 9.950,87.- €, à partir du 28 octobre 1998.

Quant à la demande en maintien de la condamnation au paiement du montant de 19.500.francs du chef d'indemnité d'occupation de la cave, le tribunal constate que ce volet de la demande a été définitivement toisé par jugement du 5 novembre 1999 ayant condamné les parties appelantes à payer le montant de 19.500.- francs à **C**), de sorte qu'il n'y a plus lieu d'y revenir.

Soutenant que le calcul des adaptations indiciaires réclamées aux parties appelantes aurait été arrêté au 1er octobre 1996 avec un indice de 576,60, **C**) formule dans ses conclusions du 29 août 2002 une demande additionnelle au titre des adaptations indiciaires se rapportant à la période du 1er octobre 1996 au 31 octobre 1997 et s'élevant au montant de  $(13 \text{ mois} \times 6.250.- \text{ francs} =) 81.250.-$  francs, soit 2.014,13.- €.

Cette demande, non autrement critiquée quant à sa recevabilité, est recevable en instance d'appel comme ayant été déjà virtuellement comprise dans la requête originaire de **C**)

.

Au vu des pièces versées en cause par la partie intimée, il appert que le calcul des adaptations indiciaires, dont elle réclame le paiement, s'arrête au 1er octobre 1996.

La demande d'**C**) est partant à déclarer fondée à concurrence du montant de  $(13 \text{ mois} \text{ fois} 6.250.- \text{ francs}, \text{ adaptation du loyer de } 26.000.- \text{ francs à l'indice } 576,60 =) 81.250.$  francs, soit le montant de 2.014,13.- €.

La partie intimée fait encore état de divers montants devant lui revenir, à savoir le montant de 213.100.- francs au titre des indemnités d'occupation et le solde des avances sur charges non réglé de 3.000.- francs ainsi que le montant de 181.090.- francs à titre d'arriérés indiciaires jusqu'au 1er octobre 1996, à partir de la requête introductive d'instance.

Comme les montants devant lui revenir du chef de ces demandes ont d'ores et déjà été fixés par jugement du 5 novembre 1999, la créance de la partie **C**) s'élève au montant total de  $(213.100.- + 3.000.- + 181.090.- + 81.250.- =) 478.440.-$  francs, soit 11.860,22.- €, tandis que la créance en

faveur des parties **A)-B)** s'élève, comme développé ciavant, au montant total de 401.417.- francs, soit 9.950,87.- €, représentant le trop payé du chef des avances sur charges.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu, par réformation de la décision entreprise, de déclarer nonfondée la demande introduite par **C)** sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il y a partant également lieu de déclarer les demandes formulées de part et d'autre en instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile non fondées.

Les parties **A)-B)** ne s'étant pas présentées à l'audience du 18 septembre 2002, il y a lieu de statuer contradictoirement à leur égard en vertu des dispositions de l'article 76 du nouveau code de procédure civile.

### **Par ces motifs**

Le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dixième section, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement, vidant le jugement du 10 novembre 2000, déclare l'appel partiellement fondée, par réformation du jugement entrepris du 16 décembre 1998,

condamne **A)** et **B)** à payer à **C)** le montant de 11.860,22.- €, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice du 13 mai 1998 jusqu'à solde,

condamne **C)** à payer à **A)** et **B)** le montant de 9.950,87.- €, avec les intérêts légaux à partir du 28 octobre 1998 jusqu'à solde,

dit non fondée la demande introduite par **C)** sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile en première instance,

dit non fondées les demandes formulées de part et d'autre en instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

fait masse des frais et dépens des deux instances et en impose la moitié aux époux **A)** et **B)** et l'autre moitié à **C)**.