

Texte pseudonymisé

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

**Audience publique du lundi, vingt-sept janvier deux mille vingt-cinq**

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

**e n t r e :**

**1.) PERSONNE1.)** et son épouse

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

**parties demanderesses,**

comparant en personne,

**e t :**

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

**partie défenderesse,**

comparant en personne.

---

**FAITS :**

Suivant requête déposée en date du 3 décembre 2024 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, à l'audience publique du lundi, 13 janvier 2025, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience publique.

Les parties demanderesses exposèrent le sujet de l'affaire et furent entendues en leurs moyens.

La partie défenderesse fut entendue en ses moyens de défense.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

### **le jugement qui suit :**

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 3 décembre 2024, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à leur payer le montant de 446.- euros au titre de solde de décomptes de charges locatives des exercices 2021/2022, 2022/2023 et 2023/2024. En outre, les parties demandereses réclament l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience publique du 13 janvier 2025, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont précisé qu'après déduction des avances réglées avec le loyer, le solde des trois décomptes en question s'élèverait en fait à 3.246.- euros. Comme le bail aurait pris fin au 31 août 2024 et que la locataire aurait quitté les lieux, la caution locative d'un montant de 2.800.- euros aurait été retenue.

PERSONNE3.) reproche aux requérants de manquer de clarté quant à la personne ayant effectivement la qualité de bailleur. Elle s'est ensuite opposée à la demande en faisant valoir que les pièces relatives aux charges locatives ne concerneraient pas le bloc d'immeuble dans lequel se serait trouvé l'appartement loué. Par ailleurs, le coût des charges serait largement exagéré, raison pour laquelle les décomptes sont formellement contestés par la défenderesse qui se plaint d'opacité entourant les charges. Elle soutient encore que beaucoup de chaleur se serait dissipée à cause de travaux ayant eu lieu dans l'immeuble et que son fils et elle auraient dû subir beaucoup de désagréments à cause des travaux. Elle a donc réclamé par voie reconventionnelle la restitution de la caution locative de 2.800.- euros.

Il y a lieu de lui en donner acte.

Les requérants ont précisé qu'ils seraient les gérants de la SOCIETE1.) par l'intermédiaire de laquelle le contrat de bail aurait été conclu. Ils seraient par ailleurs les propriétaires de l'appartement en cause. Le bail n'aurait néanmoins été conclu qu'au nom de PERSONNE1.). Ils précisent ensuite que les avances sur charges mensuelles prévues par le contrat de bail, soit 160.- euros par mois, auraient été insuffisantes et que par courrier recommandé du 29 février 2024, ils auraient invité la locataire à les adapter au montant de 260.- euros par mois. Comme l'assemblée générale des copropriétaires aurait, en février 2024, refusé les décomptes de la SOCIETE2.), une nouvelle assemblée aurait dû avoir lieu en novembre 2024 lors de laquelle, les comptes pour les trois années auraient été approuvés. L'immeuble abritant l'appartement loué serait composé de quatre blocs et la gérance serait assurée par la SOCIETE3.).

Il est constant en cause que par contrat de bail en date du 1<sup>er</sup> septembre 2021, ayant pris effet au 1<sup>er</sup> octobre 2021, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE3.) un appartement (A08) avec cave et emplacement sis à L-ADRESSE3.), contre paiement d'un loyer de 1.400.- euros par mois et d'avances sur charges mensuelles de 160.- euros.

Eu égard au contenu du prédit contrat et en l'absence d'autres précisions quant au régime matrimonial des requérants et donc des conditions de propriété de l'appartement objet du bail, le tribunal retient que PERSONNE2.) n'a pas la qualité de bailleresse et que la demande est à déclarer irrecevable dans son chef.

La demande est à déclarer recevable pour le surplus.

L'avance sur charges précitée couvre en application de l'article 3 (b) du contrat de bail signé entre parties les « *frais locatifs, notamment eau froide, eau chaude, chauffage, ramassage des poubelles, nettoyage et électricité et entretien des zones communes et de l'ascenseur, etc.* ».

Après déduction des avances réglées par PERSONNE3.), le bailleur PERSONNE1.) réclame encore paiement d'un montant de 3.246.- euros qui est ventilé comme suit :

- Période du 1<sup>er</sup> octobre 2021 au 30 juin 2022 : 836,60.- euros
- Période du 1<sup>er</sup> juillet 2022 au 30 juin 2023 : 1.676,94.- euros
- Période du 1<sup>er</sup> juillet 2023 au 30 juin 2024 : 732,46.- euros

Il verse les décomptes individuels de la locataire pour les périodes en question ainsi que le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence « ALIAS1.) » du 13 novembre 2024 approuvant les décomptes SOCIETE2.) des exercices 2021/2022 et 2022/2023 ainsi que les comptes de l'exercice 2023/2024. La défenderesse soumet encore le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 15 février 2024 ayant approuvé les décomptes des exercices 2021/2022 et 2022/2023 « *hormis les décomptes SOCIETE2.)* ».

La locataire s'oppose au paiement des décomptes des charges en les contestant en leur principe. De manière plus circonstanciée, elle estime que des frais de chauffage auraient été engendrés par le fait que durant des travaux, les fenêtres et portes du bâtiment auraient été laissées ouvertes.

Il y a tout d'abord lieu de rappeler qu'en application de l'article 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, si les frais mis en compte résultent d'un décompte d'un immeuble soumis au statut de la copropriété approuvé en assemblée générale conformément à la législation relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, les positions de ce décompte à charge du locataire par application de la présente loi sont présumées justifiées et échues. La preuve contraire est admise.

Partant, lorsque comme en l'espèce le logement loué faisant l'objet du bail est situé dans une copropriété, la loi prévoit une présomption que les positions du décompte du syndic à charge du locataire approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires sont justifiées, le locataire étant toutefois admis à fournir la preuve contraire (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, no. 304).

PERSONNE1.) a versé les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires approuvant les décomptes du syndic de la copropriété pour les exercices 2021/2022, 2022/2023 et 2023/2024.

Les montants y repris sont partant présumés justifiés en application de la disposition légale précitée.

PERSONNE3.) peut cependant apporter la preuve contraire.

En ce qui concerne l'argument consistant à dire que certains frais ne concerneraient pas la copropriété « ALIAS1.) » alors que les pièces y relatives indiqueraient une autre adresse, il y a lieu de relever que l'adresse du numéro ADRESSE3.), est marquée tant sur les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires que sur les décomptes SOCIETE2.).

Par ailleurs, les pièces relatives aux frais versées par PERSONNE3.) indiquent tantôt le numéro 14 tantôt le numéro 16 tantôt le numéro 14-16 comme adresse de la Résidence « ALIAS1.) ». Il ne saurait en être conclu qu'il s'agit en l'espèce de deux copropriétés différentes et que les frais litigieux concerneraient une autre copropriété que celle dans laquelle se trouve l'objet anciennement loué.

Il résulte par ailleurs des décomptes du syndic SOCIETE3.) que les charges ont été réparties, soit en tenant compte de la lecture individuelle des comptes par la SOCIETE2.), soit en ayant recours à une répartition par millièmes. Or, pour l'objet pris en location, le total des millièmes s'élève à 18,9407 ce qui contredit l'affirmation de la défenderesse suivant laquelle il n'y aurait que trois appartements dans la copropriété.

PERSONNE3.) conteste les montants des différents décomptes pour être exagérés sans pour autant rapporter la preuve du caractère erroné des calculs. Il y a à ce sujet lieu de retenir que les charges pour les parties communes de l'immeuble ne peuvent pas être facturées séparément pour les différents blocs de l'immeuble, les charges pour les parties communes étant à répartir selon les millièmes des différents lots.

De même, l'affirmation selon laquelle les frais de chauffage des parties communes auraient été causés par des négligences au niveau de la gestion des travaux dans l'immeuble n'est corroborée par aucun élément du dossier.

Les calculs en tant que tels ainsi que les avances sur charges imputées n'ayant pas été critiqués, la demande de PERSONNE1.) relative aux décomptes des charges pour les exercices 2021/2022, 2022/2023 et 2023/2024 est partant à déclarer fondée pour le montant total de  $836,60 + 1.676,94 + 732,46 - 2.800 = 446,-$  euros.

A l'audience publique du 13 janvier 2025, PERSONNE3.) a demandé reconventionnellement le remboursement de la caution locative de 2.800.- euros.

Compte tenu des développements qui précèdent, c'est à bon droit que les bailleurs ont retenu la caution locative afin de l'imputer sur les arriérés de charges locatives restant dus en vertu du contrat de bail.

La demande reconventionnelle est donc à déclarer non fondée.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, les conditions légales n'étant pas remplies en l'espèce.

### **PAR CES MOTIFS**

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**déclare** la demande de PERSONNE2.) irrecevable ;

**déclare** la demande de PERSONNE1.) recevable et fondée ;

partant,

**condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 446.- euros avec les intérêts légaux à partir du 3 décembre 2024 – jour de la demande en justice – jusqu'à solde ;

**donne** acte à PERSONNE3.) de sa demande reconventionnelle en paiement du montant de 2.800.- euros à titre de remboursement de la caution locative ;

**reçoit** la demande reconventionnelle en la forme ;

la **déclare** non fondée ;

partant, en **déboute** ;

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint à Diekirch, assisté du greffier Gilles GARSON, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.