

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, sept mai 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 :

PERSONNE1.), sans état actuel connu, née le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant par Maître Natalia ZUVAK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, *défenderesse sur reconvention*,

et

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonction,

partie défenderesse, comparant par Maître Marc WALCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, *demanderesse par reconvention*.

FAITS :

Les faits et rétroactes résultent à suffisance de droit du jugement de ce siège n° 243/25 du 12 février 2025 dont le dispositif est conçu comme suit :

«

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande de PERSONNE1.) en la forme ;

la **déclare** d'ores et déjà partiellement fondée ;

partant,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 2.100,- € avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice – 30 juillet 2024 – jusqu'à solde ;

déclare non fondée la demande de PERSONNE1.) en paiement de dommages et intérêts pour préjudice matériel et moral ;

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de sa demande reconventionnelle en paiement des montants suivants :

Loyer août 2023 :	700,00 €
Décomptes charges locatives 2021, 2022 et 2023 :	10,22 €
Indemnité de procédure :	1.500,00 €
Dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire :	1.500,00 €

reçoit la demande reconventionnelle en la forme ;

la **déclare** d'ores et déjà partiellement fondée ;

partant,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) le montant de 700,- € avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice – 20 novembre 2024 – jusqu'à solde ;

déclare non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire ;

ordonne la compensation des créances réciproques ;

refixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du **mercredi, 23 avril 2025 à 15.15 heures, salle 1** ;

réserve les frais. »

A l'appel de la cause à l'audience publique du 23 avril 2025, l'affaire fut utilement retenue de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Maître Natalia ZUVAK, comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet développa ses moyens.

Maître Marc WALCH, comparant pour la partie défenderesse, fut entendu en ses moyens de défense.

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

le jugement qui suit :

Revu le jugement no. 243/25 rendu par le Tribunal de Paix de céans en date du 12 février 2025 et ayant réservé pour partie la demande principale et la demande reconventionnelle.

Le prédit jugement avait tout d'abord réservé la demande de PERSONNE1.) en restitution (partielle) des avances sur charges payées pendant le bail, demande formulée alors qu'aucun décompte des charges n'avait été fourni à la locataire pour les années 2019 à 2023.

A l'audience publique du 20 novembre 2024, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a alors réclamé le montant de 10,22 € au titre des arriérés de charges pour les années en question, disposant entretemps des décomptes.

Afin de permettre à la locataire d'examiner les décomptes (communiqués entre mandataires en date du 18 avril 2025), l'affaire avait été refixé par le prédit jugement au 23 avril 2025.

PERSONNE1.) conteste le montant réclamé ainsi que les décomptes versés et maintient sa demande en restitution de 30 % des avances payées.

Force est de constater que le bailleur la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) est restée en défaut de fournir des pièces justificatives quant aux charges réclamées, ni en ce qui concerne les montants dépensés pour le locataire ni en ce qui concerne la répartition entre les locataires de l'immeuble.

Cependant, le bailleur était au courant de la demande de la locataire depuis le mois de juillet 2024 alors que la requête introductive d'instance contenant la demande afférente a été déposée à ce moment.

Il y a ainsi lieu de retenir que le bailleur n'a pas satisfait à son obligation de justifier les charges qu'il a exposé pour le compte de son locataire.

Il s'ensuit d'une part que la demande de PERSONNE1.) tendant à la restitution partielle des avances sur charges est à déclarer fondée en principe.

Le Tribunal estime qu'il y a lieu d'allouer de ce chef ex aequo et bono le montant de 1.200,- € pour toute la période en question, soit 48 mois à 25,- €. En effet, il ne faut pas perdre de vue que forcément des dépenses au titre des charges ont été faites au profit de la locataire même si le bailleur a failli à ses obligations concernant les décomptes.

En revanche, la demande reconventionnelle du bailleur en paiement du montant de 10,22 € au titre du décompte des charges est à abjurer.

En ce qui concerne la demande de PERSONNE1.) tendant à la restitution de la caution locative, force est tout d'abord de constater que le propriétaire ne conteste pas que le montant de 1.400,- € ait été payé de ce chef par la locataire.

Cependant le propriétaire s'oppose à la restitution de la caution en invoquant le fait que la locataire n'a pas résilié le bail à son échéance annuelle. Pour cette hypothèse, le contrat de bail aurait stipulé que le remboursement de la caution serait refusé.

La locataire de son côté estime qu'elle était en droit de résilier le contrat de bail avec effet immédiat et en dehors de l'échéance annuelle alors que le bailleur n'aurait pas respecté les obligations lui incombant, notamment l'obligation d'effectuer les réparations nécessaires au bien loué.

Le contrat de bail stipulait sous « caution » que le preneur a connaissance du fait que s'il dénonce le bail avant l'expiration de l'anniversaire de son contrat, la caution ne sera pas remboursée.

En l'espèce, la date anniversaire du contrat de bail était le 1^{er} août, le contrat ayant été conclu pour une année à partir du 1^{er} août 2014 avec tacite reconduction d'année en année. PERSONNE1.) a résilié le contrat par courrier du 17 juillet 2023 avec effet au 26 août 2023. Il est donc clair que cette résiliation n'a pas été effectuée dans les délais pour la date anniversaire du 1^{er} août 2023.

D'un autre côté, la locataire n'a pas établi à suffisance de droit que le non-respect des obligations incombant au bailleur justifiait une résiliation en dehors de la date anniversaire. Elle invoque à ce sujet les odeurs de canalisation insupportables dans son logement. Or le consultant PERSONNE2.) qui a visité le logement au mois de mars 2023 à la demande de la locataire n'a pas constaté des odeurs rendant impossible un maintien du locataire dans les lieux. Le certificat médical du 30 juin 2023 constatant une infection du nez de la locataire ne permet pas d'en conclure que des odeurs de canalisation au logement seraient responsables de problème.

A défaut de preuve du non-respect des obligations du propriétaire, ce dernier est en droit de s'opposer à la restitution de la caution.

Partant, ce chef de la demande de PERSONNE1.) est à abjurer.

Eu égard à l'issue du litige, le Tribunal retient qu'il est inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à charge de PERSONNE1.) alors qu'elle a dû exposer des frais pour faire valoir ses droits en justice. Le montant de l'indemnité est fixé à 400,- €. En revanche, la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure est à abjurer alors que la partie demanderesse par reconvention n'a pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge.

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 en continuation de cause et en premier ressort,

déclare la demande de PERSONNE1.) en restitution partielle des avances sur charges fondée pour le montant de 1.200,- € ;

partant,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.200,- € avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice – 30 juillet 2024 – jusqu'à solde ;

déclare la demande de PERSONNE1.) en remboursement du montant de 1.400,- € au titre de la caution locative non fondée et en **déboute** ;

déclare la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en paiement du montant de 10,22 € au titre du solde des charges locatives non fondée et en **déboute** ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 400,- € à titre d'indemnité de procédure ;

déclare la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en paiement d'une indemnité de procédure non fondée et en **déboute** ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix directeur à Diekirch, assistée du greffier Alain GODART, 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.