Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 822/2026
E-BAIL-530/25

Audience publique du 15 avril 2026

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.àr.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

- partie demanderesse - comparant par Monsieur PERSONNE1.), gérant,

et

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

- partie défenderesse - comparant en personne.

F A I T S

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 4 septembre 2025 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 12 décembre 2025, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement au 13 mars 2026 pour plaidoiries.

A cette audience publique les parties demanderesse et défenderesse furent entendues en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, **le jugement qui suit** :

Suivant contrat de bail écrit signé entre parties en date du 30 octobre 2019, prenant effet le 1er décembre 2019, PERSONNE2.) a donné en location à SOCIETE1.) s.àr.l. des locaux dépendant d'un immeuble sis à ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.500 €, assorti d'avances sur charges de 300 € par mois.

Par requête déposée le 4 septembre 2025 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, SOCIETE1.) s.àr.l. a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 10.425,33 € à titre de régularisation des charges et correspondant au trop-perçu, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Prétentions des parties :

A l'appui de sa demande la société SOCIETE1.) s.àr.l. expose qu'elle a été locataire d'un local commercial sis à ADRESSE2.) du 1er décembre 2019 au 31 octobre 2024. « Elle s'acquittait d'une provision mensuelle de charges de 300 €, soit un total de (59 x 300=) 17.700 € sur la durée du bail. Aucun compteur individuel n'était installé dans le local commercial.

Malgré ses obligations, la partie défenderesse n'a jamais procédé à une régularisation annuelle, contrairement à l'article 1719 du Code civil et n'a communiqué les factures qu'après demande expresse du locataire à la fin du bail. Les factures produites démontrent que les provisions versées par le demandeur excèdent largement les dépenses réelles. En effet, les charges réelles s'élèvent à 14.549,34 € pour le local commercial et l'appartement.

Le défendeur, qui occupe personnellement un appartement de 4 pièces situé au-dessus du local commercial, consomme également de l'eau et du gaz. Sans justificatif objectif, le défendeur a unilatéralement retenu une clé de répartition selon laquelle le locataire supporterait 2/3 des charges et le bailleur 1/3. Cette clé est manifestement déséquilibrée, d'autant plus que l'activité du demandeur, à savoir restauration rapide avec emballage papier, usage limité de l'eau et du gaz, appareils ménagers majoritairement électriques, ne justifie pas une consommation de 2/3.

Par souci de conciliation, le demandeur accepte de retenir une répartition équilibrée à parts égales (50/50), ce qui demeure favorable au bailleur compte tenu de l'importance de sa propre consommation.

En appliquant une clé de répartition de 50/50, la part du demandeur s'élève à (14.549,34 : 2 =) 7.274,67 € et il en résulte un trop-perçu au détriment du demandeur de (17.700 – 7.274,67 =) 10.425,33 €. »

PERSONNE2.) explique habiter l'appartement au-dessus du local avec son épouse et que son fils vient seulement y dormir, de sorte qu'une clé de répartition de 2/3 1/3 lui paraît adaptée. Il fait en outre valoir qu'un état des lieux de sortie contradictoire a été établi et que la garantie locative a été restituée, malgré le fait que du matériel a manqué ou a été endommagé.

Il est de principe qu'en donnant à bail pour un loyer convenu, le bailleur ne s'engage pas, sauf convention contraire, à fournir gratuitement ce qui est nécessaire ou utile à l'usage de la chose. Le bailleur n'est pas tenu de payer les frais de chauffage ou d'éclairage, ni la consommation d'eau ou de gaz.

L'article 1728 du code civil fait devoir au preneur de payer non le "loyer" mais le "prix du bail". Il impose au locataire, même à défaut d'accord exprès, mais pour autant qu'il n'y ait pas d'usage contraire, les frais accessoires, compléments normaux du loyer. Incombent au preneur dans les immeubles collectifs, outre les consommations relatives au chauffage, à l'éclairage, au gaz et à l'eau, dans la proportion des lieux loués, les frais d'entretien des parties communes comme par exemple le nettoyage du corridor ou de l'escalier.

Or, pour satisfaire aux exigences de la loi, il a été décidé que le bailleur, qui entend récupérer auprès de son locataire la part des frais locatifs incombant à ce dernier, ne peut se borner à lui présenter un décompte général, même accompagné de factures, mais est tenu de produire également les quittances relatives aux dépenses avancées justifiant ainsi avoir déboursé ces frais pour compte de son locataire. Dans une décision plus récente, il a été retenu que les factures versées par le bailleur établissent à suffisance de droit la réalité des frais exposés par le bailleur pour le compte du locataire (Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, Marianne HARLES, no 59, Pas. 31).

Dès lors, le bailleur est obligé de permettre au locataire, sur demande de ce dernier, de prendre inspection des factures se rapportant au montant des frais et charges qu'il entend lui réclamer.

La société SOCIETE1.) s.àr.l. a payé les avances sur charges d'un montant de 17.700 € et les charges justifiées devant être mises au compte de l'immeuble s'élèvent au montant de 14.549,34 €. A défaut de deux compteurs individuels, à défaut d'une clé de répartition fixée dans le contrat ou tout autre document et au vu des explications des parties et des pièces versées en cause, il y a lieu d'appliquer la clé de répartition de 50/50.

Dès lors, la demande en régularisation des charges et correspondant au trop-perçu est à déclarer fondée pour le montant de (17.700 – 7.274,67=) 10.425,33 €.

P a r c e s m o t i f s

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

dit fondée la demande de SOCIETE1.) s.àr.l. à titre de régularisation des charges et correspondant au trop-perçu, à 10.425,33 € ;

condamne PERSONNE2.) à payer à SOCIETE1.) s.àr.l. la somme de 10.425,33 €, avec les intérêts légaux à partir du 4 septembre 2025, jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Caroline ROLLER, juge de paix, assistée du greffier Adnan MUJKIĆ, qui ont signé le présent jugement.