Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 396/26 -assistance judiciaire accordée à PERSONNE1.)-
L-BAIL-846/24

Audience publique du 28 janvier 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

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

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Stéphanie MAKOUMBOU, avocate à la Cour, demeurant à Diekirch, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE1.), demeurant actuellement à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Joe MENDES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

F a i t s

L’affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 18 novembre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l’affaire fut appelée à l’audience publique du 16 décembre 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Joe MENDES se présenta pour PERSONNE1.) et l’affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l’audience du 20 février 2025.

Par la suite, l’affaire fut refixée à plusieurs reprises.

Lors de l’audience du 5 janvier 2026 à laquelle l’affaire fut utilement retenue, Maître Stéphanie MAKOUMBOU, en remplacement de Maître Lex THIELEN, et Maître Joe MENDES furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe le 18 novembre 2024, PERSONNE2.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de constater, sinon prononcer, la résiliation du contrat de bail conclu entre parties en date du 9 février 2024, pour l’entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir, de dire que la partie défenderesse est occupante sans droit ni titre à compter de la résiliation du contrat ainsi que de fixer l’indemnité d’occupation à 800.-EUR par mois.

Finalement, PERSONNE2.) sollicite encore l’allocation d’une indemnité de procédure de 1.000.-EUR sur base de l’article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et elle demande à voir ordonner l’exécution provisoire du jugement à intervenir.

À l’appui de sa requête, la partie requérante expose qu’elle a, suivant contrat de bail signé en date du 9 février 2023, donné en location à PERSONNE1.) un studio meublé situé au rez-de-chaussée de l’immeuble sis à L-ADRESSE3.), pour une durée d’un an prenant cours le 13 février 2023, renouvelable par tacite reconduction d’année en année, moyennant un loyer mensuel de 800.-EUR, payable le 25 de chaque mois, ainsi que 250.-EUR d’avances sur charges mensuelles.

Suivant accord intervenu le 27 février 2024, le bailleur et le locataire auraient convenu de la résiliation amiable du contrat de bail. Malgré cet accord, la partie défenderesse n'aurait pas quitté les lieux à ce jour.

Par courrier du 26 juillet 2024, le mandataire de la partie requérante aurait accordé au locataire un ultime délai de deux mois pour libérer les lieux. Nonobstant ce délai, le locataire occuperait toujours le logement en question.

Il y aurait dès lors lieu de constater la résiliation du contrat de bail avec effet au 27 février 2024, sinon de prononcer la résiliation judicaire et de prononcer le déguerpissement du locataire.

À l'audience des plaidoiries du 5 janvier 2026, la requérante a déclaré ne plus avoir de revendications à l'égard de la partie défenderesse, celle-ci ayant entre-temps quitté les lieux et n'aurait également pas de dettes à son égard.

En réponse aux demandes reconventionnelles de PERSONNE1.), la partie requérante a fait valoir qu'il avait existé des difficultés avec le précédent syndic en charge de la gestion de la résidence dans laquelle se situe l'appartement loué. La situation serait en cours de régularisation et les comptes en voie de mise à jour. Il serait en outre prévu de tenir rapidement des assemblées des copropriétaires afin de faire approuver les décomptes. En tout état de cause, la demande formulée par la partie défenderesse serait exagérée et reviendrait à un enrichissement sans cause.

Elle a encore précisé que la garantie locative avait été utilisée pour régler le dernier loyer dû.

À titre reconventionnel, PERSONNE1.) sollicite le remboursement intégral des avances sur charges versées durant la période locative, au motif que le bailleur n'a produit aucun décompte pour les exercices 2023 et 2024. Les montants réclamés s'élèveraient à 2.750.-EUR et 3.000.-EUR respectivement, le tout avec les intérêts légaux majorés de trois points à compter de la décision. Il sollicite en outre que cette condamnation soit assortie d'une astreinte de 100.- EUR par jour de retard.

Enfin, la partie défenderesse réclame une indemnité de procédure de 1.000 EUR et demande l'exécution provisoire.

<u>Appréciation</u>

En vertu de l'article 5 (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les

montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire.

Ne peuvent être mis à charge du locataire que les frais exposés pour la consommation d'énergie, pour l'entretien courant du logement et des parties communes, pour les menues réparations ainsi que les taxes liées à l'usage du logement.

Ni le contrat, ni la loi ne prévoient de sanction pour le cas où le bailleur omet de dresser un décompte des charges. Il est admis que la demande en restitution des avances sur charges vaut mise en demeure (voir en ce sens : TAL 15 décembre 2000, cité in : Le bail à loyer, compte rendu de jurisprudence par Marianne Harles, n° 55, Pasicrisie n° 2/2001).

Si la loi sur le bail d'habitation précise dans son article 5, paragraphe 3 que le propriétaire ne peut mettre à charge du locataire que « les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire », elle ne contient aucune précision quant au délai ou quant à la forme dans laquelle le décompte doit être établi.

Il n'en reste pas moins que le locataire est en droit d'exiger pareil décompte et qu'en son absence, ce droit peut être sanctionné en justice de diverses manières (cf. G. Krieger, Le bail d'habitation, éd. Saint-Paul, n° 37).

S'agissant des demandes reconventionnelles, le tribunal rappelle que les difficultés rencontrées par le bailleur dans ses relations avec le syndic, que ce soit pour obtenir les documents comptables ou des explications complémentaires, ne sauraient constituer une cause d'exonération.

En effet, le bailleur demeure seul responsable, vis-à-vis du locataire, de l'établissement et de la communication des décomptes de charges, peu importe les éventuels dysfonctionnements internes de la copropriété ou du syndic.

Il convient toutefois de rappeler que l'établissement des décomptes de charges pour un exercice déterminé suppose un délai incompressible, notamment pour la collecte des pièces, la vérification des dépenses et leur approbation par l'assemblée générale des copropriétaires. Ce processus implique naturellement un certain laps de temps.

En l'espèce, un manquement du bailleur apparaît établi en ce qu'aucun décompte des charges pour les exercices 2023 et 2024 n'a été communiqué dans un délai raisonnable.

Cependant, le tribunal relève que le laps de temps écoulé depuis la clôture des périodes concernées, bien que regrettable, n'apparaît pas encore

excessif, eu égard aux contraintes matérielles évoquées et au vu de l'engagement du bailleur de remettre les décomptes et pièces justificatives dans les meilleurs délais.

Dès lors, afin de permettre à PERSONNE2.) de remettre les décomptes et les pièces justificatives à PERSONNE1.), il y a lieu de réserver la demande reconventionnelle portant sur le remboursement des avances sur charges ainsi que les accessoires.

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

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

se **déclare** compétent pour connaître de la demande,

reçoit la demande en la forme,

déclare la demande principale et la demande reconventionnelle recevables;

constate que la demande principale est devenue sans objet ;

pour le surplus, **refixe** l'affaire à l'audience publique du **lundi, 20 avril 2026 à 9.00 heures, salle JP.0.15** afin de permettre à PERSONNE2.) de remettre les décomptes des années 2023 et 2024 ainsi que les pièces justificatives à PERSONNE1.) ;

réserve le surplus.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière