Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 873/26
L-BAIL-223/25

Audience publique du 2 mars 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

entre

PERSONNE1.), demeurant à D-ADRESSE1.),

partie demanderesse

comparant par Maître Liza CURTEANU, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Fanny MAZEAUD, avocat à la Cour, les deux demeurant à Strassen,

e t

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

partie défenderesse

comparant par Maître Katia AÏDARA, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 12 mars 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-223/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi 5 mai 2025 à 15h, salle JP 0.15.

Après deux remises contradictoires, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 6 octobre 2025, lors de laquelle Maître Liza CURTEANU se présenta pour la partie demanderesse et Maître Katia AÏDARA se présenta pour la partie défenderesse.

Les mandataires des deux parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

La rupture du prononcé fut émise en date du 3 novembre 2025 et, après une remise à la demande des parties, la continuation des débats eut lieu lors de l'audience du 16 février 2026, durant laquelle les mandataires des parties furent entendues en leurs moyens et conclusions respectifs.

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 le 12 mars 2025 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 2.656,11 euros à titre de solde des décompte des charges avec les intérêts légaux à compter de l'échéance des charges, sinon à partir du 29 novembre 2024, date de la première mise en demeure, sinon à partir du 13 décembre 2024, date de la deuxième mise en demeure, sinon à partir du 19 février 2025, date de la troisième mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, sinon à partir du jugement à intervenir, jusqu'à solde, et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties dans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement à intervenir. Le requérant se réserve le droit d'augmenter sa demande en cours d'instance pour les loyers et charges à échoir et éventuellement les dégâts locatifs. Il sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 750.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir, sinon l'allocation d'une provision à hauteur de 2.656,11 euros.

A l'appui de sa demande, le requérant expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 11 janvier 2008, il a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.000.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 225.- euros.

Il soutient que malgré lettres de mises en demeure du 29 novembre 2024, du 13 décembre 2024 et du 19 février 2024, la locataire redoit les arriérés de charges de 934,17 euros pour l'année 2022 ainsi que de 1.721,94 euros pour l'année 2023, soit le montant total de 2.656,11 euros.

Il estime que le non-paiement du prix du bail aux termes convenus constitue une raison grave justifiant la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat aux torts de la locataire.

A l’audience des plaidoiries du 6 octobre 2025, le requérant explique que les charges des années 2022 et 2023 ont été réglées la veille de l’audience des plaidoiries du 2 juin 2025, de sorte que l’affaire a été refixée.

Le requérant soutient que suite à l’assemblée des copropriétaires du 21 juin 2025, le décompte des charges de l’année 2024 a été envoyé à la locataire en date du 10 juillet 2025 et qu’aux termes de ce décompte, la locataire redoit le montant de 1.987,20 euros, dont il réclame le paiement avec les intérêts légaux à compter du 10 juillet 2025, jusqu’à solde.

Il soutient que la locataire refuse de nouveau à payer le décompte des charges, de sorte qu’il maintient ses demandes en résiliation du bail et en déguerpissement de la locataire ainsi que les demandes accessoires formulées dans la requête introductive d’instance.

PERSONNE2.) fait valoir que suite au paiement des charges des années 2022 et 2023, dont les montants étaient par ailleurs erronés dans la requête, la demande du requérant est devenue sans objet.

Si le tribunal devait déclarer la demande en paiement pour les charges de l’année 2024 recevable, elle conclut au rejet de la troisième farde de pièce versée à l’audience des plaidoiries par le mandataire du requérant.

Elle conteste les montants réclamés en se référant à ses contestations précises émises dans le courriel de son mandataire du 7 août 2025, notamment en ce qui concerne les frais liés à l’ascenseur, aux poubelles, aux rémunérations du personnel, aux frais d’huissier et d’avocat mis à tort à charge de la locataire.

Elle explique que les parties sont en litige devant la Commission des loyers pour une augmentation de loyer sollicitée par le bailleur et dans la mesure où il n’a pas encore obtenu gain de cause, il tente de résilier le bail en lui reprochant le non-paiement de charges. Elle donne à considérer qu’elle a 70 ans, qu’elle dispose d’une pension modeste, qu’elle occupe les lieux loués depuis 2008 et que les charges n’ont fait qu’augmenter. Elle estime ainsi être en droit de demander des explications et des justificatifs, ce qu’elle aurait fait par le courrier de son mandataire du 7 août 2025. Elle affirme avoir demandé une copie du procès-verbal de l’assemblée générale des copropriétaires, ce qui lui aurait été refusé. Le bailleur lui aurait seulement versé l’acte notarié de vente et non pas le règlement de copropriété tel qu’il l’affirmerait par erreur.

Elle demande ainsi à voir dire la demande en paiement non fondée à défaut de pièces justificatives. Si la demande en paiement devait néanmoins être déclarée fondée, elle estime que le non-paiement des charges ne justifie pas la résiliation du bail.

Le requérant réplique qu’il est de jurisprudence qu’il n’est pas nécessaire de verser le procès-verbal de l’assemblée générale des copropriétaires et qu’en tout état de cause, la locataire a été informée en temps utile que les décomptes de l’année 2024 avaient été approuvés. Il en déduit que tous les postes du décompte sont présumés justifiés et que la demande en paiement est fondée. Vu le refus systématique de la locataire de payer les charges, il insiste sur la demande en résiliation du bail, suivie du déguerpissement de la locataire.

En date du 3 novembre 2025, le tribunal a ordonné la rupture du délibéré afin de permettre à PERSONNE1.) de verser, en application de l'article 5 (3) *in fine* de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, « *une copie des extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente du lot loué dans chacune des catégories de charges* » alors que, contrairement aux affirmations du mandataire de PERSONNE1.) à l'audience, le document annexé au courrier du 12 septembre 2025 de Maître Fanny MAZEAUD n'est pas le règlement de copropriété, mais une copie non intégrale et non datée d'un acte notarié de vente.

A l'audience des plaidoiries du 16 février 2026, le requérant maintient sa demande telle que formulée dans la requête.

PERSONNE2.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne le volumineux règlement de copropriété qui lui a été communiqué le 12 février 2026. Elle se réfère à ses critiques précises contenues dans son courriel du 7 août 2024. Elle donne à considérer que les charges ont augmenté de plus de 30% et qu'un arriéré de charges ne justifie en tout état de cause pas la résiliation du bail, d'autant plus qu'elle occupe les lieux depuis dix-huit années. Elle conteste l'indemnité de procédure sollicitée par le requérant.

PERSONNE1.) pointe la mauvaise foi de la locataire qui n'aurait réglé les charges réclamées dans la requête pour les années 2022 et 2023 que quelques jours avant la première audience et qui contesterait actuellement, sans raison, les charges pour 2024. Il est d'avis que ce comportement justifie la résiliation du bail.

PERSONNE2.) conteste toute mauvaise foi dans son chef et elle estime au contraire avoir été de bonne foi en régularisant les charges des années 2022 et 2023. Elle estime cependant être en droit d'émettre des critiques précises concernant les charges réclamées et d'exiger des explications de la part du bailleur.

PERSONNE1.) réplique que les charges ont été calculées d'après les millièmes qu'il détient dans la copropriété et qu'elles ont été dûment approuvées par l'assemblée générale des copropriétaires, de sorte qu'elles seraient présumées justifiées.

Motifs de la décision

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 11 janvier 2008, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.000.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 225.- euros.

- Quant à la recevabilité de la demande en paiement formulée à l'audience

Il y a lieu de rappeler que c'est l'acte introductif d'instance, en l'occurrence la requête déposée en date du 12 mars 2025, qui délimite l'étendue du litige en déterminant ses trois éléments constitutifs, à savoir : parties, objet et cause.

Toute demande qui diffère de la demande introductive d'instance par un de ces trois éléments est nouvelle.

Dans cette requête, PERSONNE1.) a réclamé le paiement du solde des décomptes des charges 2022 et 2023. A l'audience des plaidoiries du 6 octobre 2025, tout en reconnaissant que les charges des années 2022 et 2023 ont entretemps été payées, il réclame le solde du décompte des charges 2024 qui a entretemps été approuvé par l'assemblée générale de copropriétaires.

La demande portant sur un complément de charges échu depuis la requête est une demande accessoire qui a un lien suffisant avec une demande initiale en paiement de charges et cette demande est dès lors recevable conformément à l'article 53 du nouveau code de procédure civile qui dispose notamment que l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant.

Le moyen d'irrecevabilité est partant à déclarer non fondé.

- Quant à la demande de rejet de pièces

Conformément à l'article 279 du nouveau code de procédure civile, la partie qui fait état d'une pièce s'oblige à la communiquer à toute partie à l'instance.

En vertu de l'article 282 du même code, le juge peut écarter du débat les pièces qui n'ont pas été communiqués en temps utile.

S'il est certes vrai que le mandataire du requérant a versé une troisième farde de pièces à l'audience-même du 6 octobre 2025, il y a lieu de retenir que, compte tenu de la rupture du délibéré, la défenderesse disposait entretemps de suffisamment de temps pour prendre inspection de cette farde de pièces pour l'audience du 16 février 2026.

Il n'y a partant pas lieu d'écarter cette farde de pièces des débats.

- Quant au fond

La demande en paiement à titre de solde du décompte des charges de l'année 2025

PERSONNE1.) demande à voir condamner PERSONNE2.) au paiement du montant de 1.987,20 euros à titre de solde des charges de l'année 2024 suivant un décompte établi par le syndicat des copropriétaires en date du 24 juin 2025 et envoyé à la locataire en date du 10 juillet 2025.

PERSONNE2.) conteste les points suivants du prédit décompte des charges :

- les frais d'ascenseur à hauteur de 192,35 euros qui auraient été multipliés par quatre,

- les charges liées aux poubelles à hauteur de 48,43 euros et à la rémunération du personnel à hauteur de 919,51 euros ainsi que les charges liées aux honoraires d'avocat, d'huissiers, de fiduciaires et d'experts pour lesquelles elle met en doute la répercussion sur le locataire.

Le tribunal se doit de prime abord de noter qu'il résulte du décompte versé en cause que les honoraires d'avocat, d'huissiers, de fiduciaires et d'experts n'ont pas été répercutés sur la locataire, de sorte que les critiques émises à cet égard ne sont pas fondées.

Il résulte des pièces versées que le décompte des charges de l'année 2024 a été approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires en date du 21 juin 2025.

L'article 5 (3) alinéa de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du code civil dispose « *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.* »

L'article 10 alinéa 3 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit que le règlement de copropriété oblige les différents propriétaires et tous leurs ayants cause. Il faut admettre que le règlement s'impose aux locataires même sans convention expresse afférente. Il résulte de ce qui précède que les locataires ne peuvent résister à la demande des bailleurs en paiement des frais locatifs.

L'article 7 alinéa 2 de la loi précitée prévoit qu'à défaut de convention contraire, les copropriétaires sont tenus de participer pour la répartition des charges des éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces éléments présentent à l'égard de chaque lot et il n'y a aucune raison d'adopter un autre critère pour l'imputabilité des frais au locataire.

Il s'ensuit que les montants figurant aux décomptes des charges approuvés par l'assemblée générale sont présumés être justifiés.

Il convient dès lors de vérifier si les frais que le requérant a mis à charge de la locataire suivant le décompte des charges de l'année 2024 doivent être supportés en fin de compte par elle.

L'article 5 paragraphe (3) alinéas 1er et 2 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du code civil, qui énumère limitativement les frais remboursables au bailleur, dispose que « *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.* »

Cette énumération des frais remboursables est limitative.

Il découle de ces dispositions légales que seulement les frais qui profitent au locataire, en raison de l'usage qu'il fait de la chose louée, peuvent être récupérés par le bailleur.

Ceux qui ont un caractère conservatoire sont à charge du bailleur.

Les dispositions relatives aux charges (comme d'autres de cette loi), édictées dans un but de protection du locataire, supposé être la partie la plus faible, sont par ailleurs impératives.

Il résulte des pièces versées au dossier que les charges du décompte de l'année 2024 versé en cause sont calculées sur base des millièmes tels que retenus dans l'acte d'acquisition et le règlement de copropriété pour PERSONNE1.).

Le règlement de copropriété prévoit au chapitre 4 que les frais d'ascenseur, de poubelles et de gestion sont répartis selon les millièmes. Il précise par ailleurs à l'article 44 que les charges comprennent les « *Vergütungen des Verwalters, des Sekretärs sowie Bürokosten* ».

Le tribunal retient que les frais d'ascenseur ainsi que les charges liées aux poubelles font partie de l'entretien courant de la chose louée, de sorte qu'ils sont à supporter par le locataire.

Par contre, les frais de gérance administrative, dont font partie les frais de rémunération de personnel chargé par le syndic, doivent être supportés par le bailleur.

Compte tenu de ces considérations, PERSONNE1.) ne saurait mettre à charge de PERSONNE2.) les frais de rémunération du personnel à hauteur de 919,51 euros, de sorte que sa demande en paiement est à déclarer partiellement fondée à hauteur de (1.987,20 – 919,51 =) 1.067,69 euros avec les intérêts légaux à compter du 6 octobre 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

<u>La demande en résiliation du bail et en déguerpissement de la locataire</u>

En vertu de l'article 1728 du code civil l'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant à lui seul la résiliation du bail.

Par ailleurs, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

Ainsi, si en principe le non-paiement des charges peut constituer une cause de résiliation du bail, il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances. Le juge peut tenir compte dans son appréciation des faits survenus en cours d'instance, par exemple d'un règlement d'arriérés.

La résiliation d'un contrat de bail ne peut être prononcée qu'en raison de l'imputabilité à l'une des parties d'une inexécution grave (Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE, Les Novelles, Le louage de choses, I, les baux en général, n° 388 ter a). En outre, il a été jugé que la gravité du manquement doit être appréciée en fonction de l'existence ou non d'un dommage dans le chef du créancier (Cass. Bel. 5 mars 1982, P. I, 800). Le juge a ainsi le pouvoir de refuser la résolution ou la résiliation aux torts du preneur, s'il estime que les intérêts du bailleur ne sont point en péril. La Cour de cassation belge a ainsi jugé, dans un arrêt du 15 avril 1993 (J.L.M.B., 1015) que le caractère grave de l'inexécution doit être apprécié en fonction de l'existence ou non d'un dommage dans le chef du bailleur.

En l'espèce, PERSONNE2.) occupe les lieux loués depuis presque dix-huit ans et ce n'est qu'à partir du décompte de l'année 2022 qu'elle a commencé à demander des précisions au bailleur en raison de la hausse significative des charges. A cet égard, le tribunal retient que le locataire est en droit de demander des explications et justificatifs concernant les charges au bailleur.

Au jour du prononcé du jugement, il ne subsiste qu'un arriéré relatif au décompte des charges pour l'année 2024.

Par ailleurs, PERSONNE1.) n'établit, ni n'allègue un quelconque préjudice dans son chef.

Compte tenu de ces considérations, le tribunal considère que la résiliation du bail, suivie du déguerpissement de la locataire, constitue en l'espèce une mesure disproportionnée et ne se justifie pas.

<u>L'indemnité de procédure</u>

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par le requérant, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

En l'espèce, le requérant est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure, alors que la condition de l'iniquité requise par la loi fait défaut.

<u>L'exécution provisoire</u>

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, « *l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.* »

En l’espèce, il n’y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l’exécution provisoire obligatoire.

La faculté d’ordonner l’exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n’est pas laissée à l’appréciation du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l’urgence ou du péril en la demeure.

Le requérant ne justifiant pas de l’urgence ou d’un péril en la demeure il n’y a pas lieu d’assortir le présent jugement de l’exécution provisoire.

Conformément aux dispositions de l’article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l’instance.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit la demande en la forme,

donne acte à PERSONNE1.) qu’il renonce à la demande en paiement à titre de décomptes des charges de l’année 2022 et 2023 et qu’il réclame le paiement du décompte des charges de l’année 2024,

dit non fondé le moyen d’irrecevabilité de la modification de la demande soulevé par PERSONNE2.),

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) tendant au rejet de la troisième farde de pièces de PERSONNE1.),

dit la demande en paiement de PERSONNE1.) partiellement fondée à hauteur de 1.067,69 euros avec les intérêts légaux à compter du 6 octobre 2025, date de la demande en justice, jusqu’à solde, **déboute** pour le surplus,

partant,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **1.067,69 euros (mille soixante-sept euros et soixante-neuf cents)** avec les intérêts légaux à compter du 6 octobre 2025, date de la demande en justice, jusqu’à solde,

dit non fondées les demandes en résiliation du bail et en déguerpissement de la locataire,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d’une indemnité de procédure sur base des dispositions de l’article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit qu’il n’y a pas lieu d’ordonner l’exécution provisoire du présent jugement,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg par, Michèle HANSEN, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Sang DO THI, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Michèle HANSEN Juge de paix	Sang DO THI Greffière