Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1776/26
L-BAIL-781/25

Audience publique du 7 mai 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

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE1.)**,

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Enzo MARTINELLI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître François REINARD, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Carolyn LIBAR, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

F a i t s

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement du 19 février 2026 (703/26) rendu par le tribunal de paix.

Suite au dernier jugement, l'affaire avait été refixée au 16 avril 2026.

Lors de la prédite audience, Maître Enzo MARTINELLI, en remplacement de Maître François REINARD et Maître Carolyn LIBAR, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, 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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par un jugement numéro 703/26 rendu en date du 19 février 2026, il a été décidé ce qui suit :

« *reçoit la demande en la forme ;*

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) en paiement de loyers et d'avances sur charges pour le montant de 6.360 euros, compte tenu des paiements opérés par PERSONNE2.) ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) à titre de dégâts locatifs pour le montant de 6.500 euros ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) à titre d'indemnité de relocation pour le montant de 1.600 euros ;

partant condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de (6.360 + 6.500 + 1.600) 14.460 euros, avec les intérêts légaux à compter de l'audience du 15 janvier 2026, jusqu'à solde ;

enjoint à PERSONNE1.) de produire les décomptes pour charges, procès-verbaux d'approbation par l'assemblée générale des copropriétaires et (si de tels procès-verbaux n'étaient pas disponibles) les pièces justificatives relatives aux décomptes pour charges pour les exercices 2021 à 2024 ;

accorde à PERSONNE1.) jusqu'au 19 mars 2026 pour justifier au greffe du Tribunal de céans de la production des pièces susvisées ;

refixe l'affaire à l'audience du jeudi 16 avril 2026, à 9.00 heures, salle JP 0.15. aux fins de conclusions des parties quant à la fixation pour plaidoiries à une audience ultérieure ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement quant à la condamnation pécuniaire ;

réserve la demande de PERSONNE1.) à titre de décomptes pour charges, à titre d'indemnité de procédure sinon de l'indemnisation des frais d'avocat exposés et la question des frais. »

Les plaidoiries à l'audience du 16 avril 2026

PERSONNE1.)

A l'audience du Tribunal du 16 avril 2026, PERSONNE1.) a conclu à l'entérinement de sa demande initiale, à savoir la condamnation de PERSONNE2.) au paiement de la somme de 13.912,52 euros à titre d'arriérés de charges.

A ces fins, PERSONNE1.) a souligné avoir versé aux débats les pièces demandées par le jugement du 19 février 2026 rendu en cause, à savoir les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires des exercices 2021 à 2024.

Au vu de la circonstance que ces assemblées générales auraient avalisé les décomptes de la copropriété, PERSONNE2.) ne saurait actuellement se soustraire au paiement des charges en question.

PERSONNE2.)

A l'audience du Tribunal, PERSONNE2.) a contesté toute une série de postes des décomptes pour charges. Le détail de ces contestations sera analysé ci-dessous mais il y a d'emblée lieu de relever qu'elles portent sur des postes dont PERSONNE2.) prétend qu'ils ne sauraient être mis à sa charge en tant que locataire alors qu'ils seraient clairement à charge du bailleur.

Ensuite, PERSONNE2.) a formulé deux demandes reconventionnelles, à savoir :

- La restitution de la garantie locative prestée à concurrence de 3.200 euros et le cas échéant la compensation de celle-ci avec les sommes redues par elle-même,
- La condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la somme de 399,13 euros à titre de frais de débouchage lesquels devraient rester à charge du bailleur alors que l'intervention en question aurait été nécessaire du fait d'un défaut structurel de l'immeuble.

Il y a lieu de donner acte de ces demandes reconventionnelles.

PERSONNE1.)

En ce qui concerne les contestations de PERSONNE2.) relatives aux décomptes pour charges, PERSONNE1.) a renvoyé aux prescriptions de l'article 5 point 3 paragraphe 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoyant une présomption de justification et d'échéance en cas d'approbation de décomptes par une assemblée générale de copropriétaires.

Les contestations de PERSONNE2.) seraient encore précises et circonstanciées, de sorte à ce que le Tribunal ne saurait y faire droit.

Ensuite, PERSONNE1.) ne s'est pas opposé à une compensation entre ses revendications et la garantie locative prestée par PERSONNE2.).

Enfin, concernant a facture de débouchage, PERSONNE1.) a fait valoir que l'intervention en question aurait été nécessaire en raison d'un défaut d'entretien de la part de PERSONNE2.), de sorte à ce que les frais de remise en état devraient rester à charge de cette dernière.

Appréciation

Quant au décompte pour charges

Pour mémoire, PERSONNE1.) conclu à la condamnation de PERSONNE2.) au paiement de la somme totale de 13.912,52 euros à titre de décomptes pour charges des années 2021 à 2024.

Sur demande du Tribunal, PERSONNE1.) a versé aux débats les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires de l'immeuble, approuvant les décomptes de charges pour lesdits exercices.

PERSONNE1.) se prévaut de la présomption de l'article 5 paragraphe 3 point 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, lequel a la teneur suivante :

« *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*. »

PERSONNE2.) ne conteste pas l'application de cette présomption mais se prévaut des points 1 et 2 du même article, lesquels se lisent comme suit :

« *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. »

Ainsi, PERSONNE2.) soutient que les postes suivants ne sauraient être, par principe, mis à charge du locataire alors qu'ils ne concernent pas l'occupation des lieux mais leur entretien à charge du bailleur et des frais de gestion de la copropriété.

Les postes suivants sont concernés :

Décompte 2021 (pièce 5 de Me REINARD)

614002 : Primes d'assurance Juliette B : 303,10 euros
651000 Frais bancaires SOCIETE1.) : 5,60 euros

Décompte 2022 (pièce 6 de Me REINARD)

621 : Frais de bureau : 39,10 euros
622 : Frais de banque : 5,85 euros
629 : Frais administratifs divers : 10,01 euros
67 : Travaux : 124,24 euros
6602 : Assurance bloc B : 322,54 euros
6702 : Travaux immeuble bloc B : 272,04 euros

Décompte 2023 (pièce 7 de Me REINARD)

6298 : Location salle : 7,08 euros
67 : Travaux : 44,63 euros
6602 : Assurance bloc B : 171,96 euros
6211 : frais de bureau/archives : 52,40 euros
6220 : frais de banque : 3,19 euros

Décompte 2024 (pièce 13 de Me REINARD)

6298 : Location salle : 8,03 euros
67 : Travaux : 157,74 euros
6211 : frais de bureau/archives : 53,52 euros
6220 : frais de banque : 4,57 euros
629 : frais administratifs divers : 7,41 euros

Les contestations portent ainsi le montant total de : 1.593,01 euros.

Il ressort de l'analyse des postes en question qu'ils ont effectivement trait soit à la gestion de la copropriété soit à des travaux d'entretien de l'immeuble.

Ces frais sont à charge du bailleur et ne sauraient être pris en charge par le locataire.

Les contestations de PERSONNE2.) quant au montant de 1.593,01 sont ainsi fondées, de sorte à ce que la demande de PERSONNE1.) à titre de décomptes pour charges sont fondées et justifiées pour le montant de **12.319,51 (13.912,52 – 1.593,01) euros**.

Quant aux frais de débouchage

A titre reconventionnel, PERSONNE2.) conclut à la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la somme de 399,13 euros à titre de paiement d'une facture 68109 du 23 octobre 2023 de la société SOCIETE2.) SA en relation avec un débouchage de la canalisation dans le parking souterrain de la résidence en question. La prestation en question a eu lieu le 16 octobre 2023.

PERSONNE1.) conteste être redevable de la facture en question alors que l'intervention en question aurait trait à un défaut d'entretien dans le chef de PERSONNE2.).

Il convient de rappeler que les réparations locatives ou de menu entretien sont à charge du locataire, ceci contrairement aux réparations qui touchent à la structure de l'immeuble, au gros œuvre, aux clos et couvert, et aux équipements indispensables à l'utilisation de la chose louée qui incombent au bailleur).

L'article 1754 du Code civil prévoit que « *Les réparations locatives ou de menu et entretien dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux, et, entre autres, les réparations à faire : aux âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes des cheminées, au recrépiment du bas des murailles des appartements et autres lieux d'habitation, à la hauteur d'un mètre ; aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il en a seulement quelques-uns de cassés ; aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle, ou autres accidents extraordinaires et de force majeure, dont le locataire ne peut être tenu ; aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures* ».

Aux termes de l'article 1755 du Code civil, aucune des réparations réputées locatives n'est à charge des locataires quand elles ne sont occasionnées que par la vétusté ou la force majeure.

Ne constitue pas une dégradation engageant la responsabilité du preneur, celle qui résulte de l'usage normal de la chose, de son usure, de sa vétusté même s'il en découle certaines détériorations, car il est manifeste que tout usage de la chose,

même normal, l'abîme et la détériore, dans une certaine mesure (Novelles, M. La Haye et J. Vankerckhove, Le louage de choses, tome 1er, éd. Larcier, n° 980).

En l'espèce, PERSONNE2.) a versé un échange de courriels avec une société « SOCIETE3.) SARL » dont il ressort que.

« *wir haben in der oben genannten Residenz wegen einer Verstopfung die Rohrleitungen von Frau Winkel in der Tiefgarage wegen extremen Kalkablagerungen die Grundleitung gefräst. Wir haben Ihnen einige Fotos mitgeschickt, Frau Winkler die uns wegen einer Verstopfung angerufen hat, trägt daher keine Schuld*. (…)».

Il ressort de cette prise de position ensemble avec les photographies annexées qu'en effet la conduite en question semble avoir été bouchée non par des résidus laissant présumer une mauvaise utilisation ou un défaut d'entretien de la part du locataire mais au contraire un problème structurel lié à une présente anormale de calcaire.

Il s'ensuit que la facture relative à cette intervention de débouchage est à supporter par PERSONNE1.) et la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) est à déclarer fondée et justifiée pour le montant de 399,13 euros.

Compensation judiciaire

Les parties s'accordent quant à une compensation des sommes redues par PERSONNE2.) avec la garantie locative de 3.200 euros payée par elle. La demande de restitution de la garantie locative est ainsi à déclarer **fondée**.

Il s'ensuit que PERSONNE2.) est condamnée à payer à PERSONNE1.) la somme de (12.319,51 (charges) – 399,13 – 3.200) **8.720,38 euros.**

Cette somme est à augmenter des intérêts légaux à compter du 16 avril 2026, jusqu'à solde.

Quant aux demandes accessoires

La demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile est à déclarer fondée pour le montant de 500 euros**.**

PERSONNE2.) est partant condamnée à payer à PERSONNE1.) la somme de **500 euros**.

Exécution provisoire

PERSONNE1.) conclut à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir.

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.* »

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

En l'espèce, il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement.

Au vu de l'issue du litige, les frais et dépens de l'instance sont à supporter par PERSONNE2.).

Par ces motifs:

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

statuant en continuation du jugement numéro 703/26 rendu en date du 19 février 2026 par le Tribunal de céans ;

donne acte à PERSONNE2.) de ses demandes reconventionnelles ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) à titre de décomptes pour charges des années 2021 à 2024 pour le montant de 13.912,52 euros ;

déclare fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) à titre de frais de débouchage pour le montant de 399,13 euros ;

déclare fondée la demande reconventionnelle tendant au remboursement de la garantie locative de 3.200 euros ;

par compensation judiciaire ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de (12.319,51 - 399,13 - 3.200) **8.720,38 euros**, avec les intérêts légaux à compter du 16 avril 2026, jusqu'à solde ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure pour le montant de 500 euros ;

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de **500 euros** ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

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

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

Paul LAMBERT, juge de paix	Natascha CASULLI, greffière