Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1840/26
Dossier no. L-BAIL-314/23

AUDIENCE PUBLIQUE DU LUNDI, 11 MAI 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

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

partie demanderesse, comparant par Maître Ralph PEPIN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître David GROSS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg, se présentant pour le compte de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, représentée par son gérant actuellement en fonctions,

ET

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

partie défenderesse, comparant par Maître May NALEPA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit d’un jugement interlocutoire rendu contradictoirement en date du 2 décembre 2024, inscrit au répertoire fiscal sous le numéro 3782/24.

Suite à l’appel interjeté contre le jugement précité du 2 décembre 2024, le tribunal d’arrondissement renvoya une partie des demandes devant le tribunal de paix de Luxembourg, autrement composé.

Par convocations émanant du greffe, les parties furent alors convoquées à l'audience publique du lundi 20 avril 2026, à 15 heures, salle JP 01.15.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience publique, lors de laquelle les mandataires des parties 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,

LE JUGEMENT QUI SUIT

Il y a lieu de rappeler que par contrat de bail signé le 17 août 2017, avec effet au 1er septembre 2017, PERSONNE1.) avait donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.), pour une durée de trois années, reconductible tacitement pour une durée de deux ans en deux ans, un appartement en rez-de-jardin et un sous-sol dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.) ainsi que cinq emplacements de parking dans des résidences se situant en face, le tout moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.500,- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 400,- euros pour l'appartement et de 100,- euros pour les cinq emplacements de parking.

Suite à la séparation du couple PERSONNE4.), un avenant a été conclu entre PERSONNE2.) et PERSONNE1.) en date du 28 octobre 2018, aux termes duquel PERSONNE2.) est seul locataire des lieux loués. Les parties ont par ailleurs fixé le loyer mensuel et les avances sur charges sont fixés au montant de 2.900,- euros pour l'appartement et au montant de 500,- euros pour les emplacements de parking.

PERSONNE1.), faisant état d'un besoin personnel, a résilié le contrat de bail et PERSONNE2.) a quitté les lieux en date du 1er avril 2023.

Suivant requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 11 mai 2023, PERSONNE1.) a demandé à voir condamner PERSONNE2.) au paiement de la somme de 24.613,76 euros du chef des arriérés de loyers et charges locatives, de la somme de 1.500,- euros au titre du remboursement des frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du code civil ainsi que de la somme de 1.500,- euros à titre d'indemnité de procédure, sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE2.) a sollicité, à titre reconventionnel, la condamnation d'PERSONNE1.) au remboursement, d'une part, d'un trop-perçu de charges pour le mois de septembre 2017 évalué à 500,- euros et, d'autre part, des avances sur charges versées pour la période d'octobre 2017 à mars 2023 ainsi qu'au paiement de la somme de 39.600,- euros, correspondant à douze mois de loyers, au titre d'indemnisation pour résiliation abusive du contrat de bail, de la somme de 1.580,00 euros à titre de dommages et intérêts pour trouble de jouissance, sur base des articles 1719, 3° et 1726 du code civil, ainsi que de la somme de 9.900,00 euros au titre de la restitution de la garantie locative, tout en ne s'opposant pas à une compensation entre les créances réciproques des parties.

Par jugement contradictoire n° 3782/24 rendu en date du 2 décembre 2024, le tribunal de paix, siégeant en matière de bail, autrement composé, a décidé ce qui suit :

« *reçoit les demandes principales et reconventionnelles en la forme ;*

déclare les demandes d'PERSONNE1.) irrecevables ;

se déclare incompétent ratione valoris pour connaître de la demande reconventionnelle tendant à l'allocation d'un montant de 39.600 euros au titre de dommages et intérêts pour résiliation abusive du contrat de bail ;

se déclare compétent pour connaître des autres demandes reconventionnelles ;

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) tendant à l'indemnisation du trouble de jouissance ;

dit fondée la demande de PERSONNE2.) tendant au remboursement de la garantie locative ;

partant, condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 9.900 euros ;

dit non fondée la demande d'PERSONNE1.) en octroi d'une indemnisation de ses frais d'avocat ;

dit fondée la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

partant, condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 350 euros à titre d'indemnité de procédure ;

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

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance. »

De ce jugement, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel par exploit d'huissier de justice du 10 janvier 2025.

Par jugement d'appel n° 2026TALCH14/00038 rendu en date du 9 mars 2026, le tribunal d'arrondissement a décidé ce qui suit:

« r*eçoit les appels principal et incident en la pure forme,*

quant à l'appel principal

dit l'appel principal, d'ores et déjà, partiellement fondé,

partant, par réformation du jugement entrepris,

dit les demandes d'PERSONNE1.) recevables,

dit qu'il n'y a pas lieu à évocation,

en conséquence, renvoie le litige devant le tribunal de paix, siégeant en matière de bail à loyer, autrement composé, pour qu'il soit statué au fond sur les demandes d'PERSONNE1.) en paiement

des arriérés de loyers et charges locatives, ainsi que sur la demande de PERSONNE5.) en remboursement des avances sur charges,

réserve la demande relative à la restitution de la garantie locative,

quant à l'appel incident

dit l'appel incident, d'ores et déjà, partiellement non fondé,

confirme le jugement entrepris en ce qu'il s'est déclaré incompétent pour connaître de la demande reconventionnelle tenant à l'allocation d'un montant de 39.600,00 euros au titre de dommages et intérêts pour résiliation abusive du contrat de bail,

confirme le jugement entrepris en ce qu'il a dit non fondée la demande de PERSONNE2.) tenant à l'indemnisation pour trouble de jouissance,

quant à la demande d'PERSONNE1.) en allocation de dommages et intérêts au titre des frais et honoraires d'avocat

dit recevable, mais non fondée la demande d'PERSONNE1.) en allocation de dommages et intérêts au titre des frais et honoraires d'avocat et en déboute,

quant aux demandes accessoires

réserve les demandes respectives des parties fondées sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que les frais et dépens des deux instances,

refixe l'affaire pour contrôle à l'audience publique du lundi, 21 septembre 2026 à 9.00 heures, devant la quatorzième chambre du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, salle TL 1.04. »

Le tribunal de ce siège est actuellement saisi du renvoi tel que décidé par le jugement n° 2026TALCH14/00038 précité du 6 mars 2026.

A l'audience des plaidoiries du 20 avril 2026, PERSONNE1.) explique qu'elle réclame la somme de 17.400,- euros à titre d'arriérés de loyers ainsi que la somme de 5.071,59 euros à titre de frais d'électricité du logement loué à PERSONNE2.) qu'elle affirme avoir avancés pendant les années 2017 à 2022 et la somme de 12.310,52 euros à titre de charges communes impayées des années 2019 à 2023.

Elle insiste sur l'allocation de l'indemnité de procédure étant donné que le moyen d'irrecevabilité soulevé auprès du premier juge de paix par le défendeur était un moyen purement dilatoire et de mauvaise foi. Elle sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que la condamnation du défendeur aux frais et dépens de l'instance.

PERSONNE2.) ne conteste pas les arriérés de loyers à hauteur de 17.400,- euros.

Il conclut cependant au rejet des autres demandes en paiement dirigées à son encontre. A titre reconventionnel, il sollicite :

- principalement, le remboursement de l'ensemble des avances sur charges versées à compter de l'entrée dans les lieux, soit un montant total de 26.800,- euros,
- subsidiairement, en se prévalant de la prescription quinquennale concernant les charges réclamées par PERSONNE1.), le remboursement des avances sur charges atteintes de prescription pour le montant de 3.600,- euros ainsi que des sommes non établies à la charge du seul locataire,

A titre plus subsidiaire, il demande au tribunal de diviser par 4 des seules factures d'électricité.

En tout état de cause, il demande à voir compenser les montants dus avec la garantie locative à hauteur de 9.900,- euros. Il sollicite par ailleurs l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500,- euros pour la première instance ainsi que de 2.500,- euros pour l'instance d'appel.

PERSONNE2.) fait valoir que les parties avaient convenu aux termes du contrat de bail non pas d'une fixation forfaitaire des charges, mais du paiement d'avances mensuelles sur charges, engendrant l'obligation pour le bailleur de dresser des décomptes annuels des charges.

Il estime ainsi être en droit de réclamer non seulement un décompte annuel des charges locatives, mais également des explications et des pièces justificatives. Il donne à considérer que le montant actuellement réclamé de 5.071,59 euros ne correspond pas à celui réclamé dans la requête initiale (4.813,76 euros) alors même que les demandes sont basées sur les mêmes pièces.

Il explique que les lieux loués se trouvent dans un immeuble appartenant entièrement à PERSONNE1.) et que l'immeuble est divisé en quatre lots (selon le décompte de la propriétaire), dont un lot était occupé par la fille de la propriétaire et une partie étant également le siège d'une société anonyme depuis 2024.

PERSONNE2.) reproche à PERSONNE1.) de n'avoir jamais établi de clé de répartition en six années de location et de n'avoir jamais dressé de décompte des charges avant l'introduction de la demande en justice. Il soutient que les décomptes actuellement versés ont été établis en 2024 par la société SOCIETE2.) sur les seules déclarations de la propriétaire et que l'immeuble ne dispose d'aucun système de comptage permettant d'individualiser les consommations. Il conteste ces décomptes à défaut de production des pièces sur base desquelles les charges ont été calculées.

Il en outre fait valoir que les frais de location SOCIETE3.), les frais de location eau, les frais de la pompe de relevage et les frais relatifs aux filtres sont à charge du bailleur. Il donne à considérer que les frais de parking DZO Ntz 1 lui ont été intégralement imputés sans autre explication. Les autres frais ne seraient justifiés par aucune pièce versée au dossier. Il conteste enfin les frais de jardinage en affirmant s'être lui-même occupé de la partie extérieure qu'il avait louée.

Il soutient par ailleurs que les factures d'électricité versées en cause ne sont pas lisibles et renseignent des compteurs différents. Il n'en résulterait pas non plus s'il s'agit des compteurs de l'appartement qu'il a loué et il précise ne jamais avoir été présent lors de la lecture des compteurs.

PERSONNE1.) conclut au rejet des moyens soulevés par le défendeur en soutenant que les décomptes des charges sont clairs. Elle explique qu'ils ont été établis par la société SOCIETE2.) qui serait un professionnel en la matière.

Elle sollicite, à titre subsidiaire et pour autant que de besoin, la nomination d'un expert judiciaire avec la mission de :

- concilier les parties, si faire se peut, sinon
- déterminer de manière précise l'intégralité des charges imputables à Monsieur PERSONNE6.) en lien avec le contrat de bail portant sur l'appartement du rez-de-jardin d'un immeuble sis à L-ADRESSE3.), notamment pour la période du 1er septembre 2017 à avril 2023, en tenant compte des avances payées ;
- certifier la véracité des décomptes fournis par Madame PERSONNE7.).

Elle propose à cet effet de nommer, sous réserve de toute autre désignation par le tribunal, PERSONNE8.), demeurant professionnellement ADRESSE4.), L-ADRESSE5.).

Si le tribunal devait être valablement saisi de la demande tendant à la compensation de la garantie locative avec les arriérés de loyers, PERSONNE1.) affirme ne pas s'y opposer.

PERSONNE2.) s'oppose à la nomination d'un expert faute de pièces versées au dossier par la bailleresse. A titre subsidiaire, il demande au tribunal de nommer un expert neutre.

Motifs de la décision

- Quant aux demandes dont le juge de paix est actuellement saisi

Les parties demandent au tribunal de toiser, outre les demandes d'PERSONNE1.) en paiement des arriérés de loyers et de charges et la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en remboursement des avances sur charges, la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) tendant à la compensation des arriérés avec la garantie locative.

Il résulte du jugement précité n° 2026TALCH14/00038 du 9 mars 2026 qu'après avoir, par réformation du jugement entrepris, déclaré la demande d'PERSONNE1.) recevable, le tribunal d'arrondissement n'a pas procédé à l'évocation.

Le tribunal d'arrondissement a en effet décidé de renvoyer « *le litige devant le tribunal de paix, siégeant en matière de bail à loyer, autrement composé, pour qu'il soit statué au fond sur les demandes d'PERSONNE1.) en paiement des arriérés de loyers et charges locatives, ainsi que sur la demande de PERSONNE5.) en remboursement des avances sur charges,* ».

En ce qui concerne la demande reconventionnelle de PERSONNE2.), qui avait été déclarée fondée par le premier jugement du tribunal de paix du 2 décembre 2024, le tribunal d'arrondissement, statuant en appel, a décidé de réserver « *la demande relative à la restitution de la garantie locative* » en attendant l'issue du litige relatif aux arriérées de loyers et charges locatives.

Au vu de la décision du tribunal d'arrondissement, le juge de ce siège est uniquement saisi des demandes telles que spécifiquement indiquées dans le jugement et ne saurait partant se prononcer sur une éventuelle compensation avec la garantie locative.

- Quant à la demande en paiement à titre d'arriérés de loyers

PERSONNE1.) demande à voir condamner PERSONNE2.) au paiement du montant total de (6 x 2.900 =) 17.400,- euros à titre d'arriérés de loyers des mois d'octobre 2022 à mars 2023 inclus.

Suivant l'article 1728 alinéa 2 du code civil le preneur a l'obligation de régler le prix du bail aux termes convenus.

PERSONNE2.) ne contestant pas le montant réclamé, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la requérante pour le montant total de 17.400,- euros, avec les intérêts légaux à compter du 2 décembre 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

- Quant à la demande en paiement à titre d'arriérés de charges

Au dernier stade des plaidoiries, PERSONNE1.) demande à voir condamner PERSONNE2.) au paiement du montant total de 5.071,59 euros à titre de frais d'électricité du logement qu'elle affirme avoir avancés. Selon le décompte versé à l'audience, elle réclame les montants suivants de ce chef:

- Année 2017-2018 (dix mois) :	308,95 euros
- Année 2018-2019 :	731,62 euros
- Année 2019-2020 :	1.112,27 euros
- Année 2020-2021 :	1.532,66 euros
- Année 2021-2022 :	1.386,09 euros
	5.071,59 euros

A l'appui de sa demande, elle verse des factures de la société SOCIETE4.) ensemble avec les preuves de paiement.

PERSONNE1.) réclame également le paiement du montant total de 12.310,52 euros à titre de charges communes impayés réparties comme suit :

- Solde débiteur 2019 :	921,63 euros
- Solde débiteur 2020 :	4.210,14 euros
- Solde débiteur 2021 :	1.559,35 euros
- Solde débiteur 2022 :	4.854,01 euros
- Solde débiteur 2023 :	765,39 euros
	12.310,52 euros

Quant à la prescription quinquennale soulevée par PERSONNE2.), le tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 2277 du code civil, les loyers se prescrivent par cinq ans. Cette prescription quinquennale s'applique aussi aux avances sur charges locatives et aux décomptes des charges locatives d'un immeuble, lorsque ces décomptes sont prévus annuellement par le contrat, alors que ledit article prévoit la même prescription pour « *tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts* ».

Fondée essentiellement sur une considération d'humanité et d'intérêt général, la prescription est destinée à protéger le débiteur contre l'accumulation de sa dette.

La prescription de cinq ans de l'article 2277 du code civil commence à courir à partir du jour de l'échéance de chaque période de loyers, il y a autant de délais que de termes (Précis Dalloz, Droit civil, Les obligations, n° 1109).

Concernant les décomptes de charges locatives, et même si aucun texte légal ne détermine à quel moment le décompte des charges doit être présenté au preneur, il ne saurait cependant être permis au bailleur de proroger artificiellement le délai de prescription en présentant les décomptes annuels avec des retards considérables (cf. CA 23 novembre 2005, n° 29.355).

En l'occurrence, les parties ont opté pour le système des avances mensuelles sur charges, de sorte qu'il appartient au bailleur de justifier les frais qu'il met à charge du locataire. Un tel décompte est normalement fait à la fin d'un exercice.

Au vu de ce qui précède, le tribunal retient que le point de la prescription quinquennale pour les charges locatives se rapportant à une année X est en l'occurrence le 1er janvier de l'année X+1.

L'article 2244 du code civil dispose que « *Une citation en justice, un commandement ou une saisie, signifiés à celui qu'on veut empêcher de prescrire, forment l'interruption civile* » et l'article 2248 du même code prévoit encore que la prescription est interrompue par la reconnaissance que le débiteur fait du droit de celui contre lequel il prescrivait.

Le courrier du 18 octobre 2022 par lequel PERSONNE1.) a réclamé le paiement des frais d'électricité pour un montant de 4.813,76 euros ne valant pas interruption de la prescription, il y a lieu de retenir que c'est la requête du 11 mai 2023 qui forme un acte d'interruption de la prescription.

Compte tenu des développements qui précèdent, il y a partant lieu de retenir que les frais d'électricité de l'année 2017 sont prescrits.

En ce qui concerne les charges communes, ce n'est que dans l'acte d'appel du 10 janvier 2025 qu'PERSONNE1.) les a réclamés pour la première fois. Il s'en suit que pour les charges communes, il y a prescription pour le décompte de l'années 2019.

Il résulte de l'article 4 du contrat de bail du 17 août 2017 que les parties avaient convenu ce qui suit en ce qui concerne les frais et les charges :

« *Tous les frais de consommation et d'abonnement (tels par exemple eau, électricité, climatisation, chauffage, téléphone, télédistribution etc.) engagés dans le cadre de la jouissance privative des lieux loués seront, après raccordement des lieux loués diligenté par et aux frais du Preneur, exclusivement à la charge de celui-ci.*

Les frais liés aux poubelles et déchets divers sont de la seule responsabilité du Preneur. Il est strictement interdit d'entreposer à l'extérieur des lieux lesdits déchets ou autres objets encombrants.

Il est convenu que si le Bailleur est amené à régler certaines dépenses pour le compte du Preneur, celui-ci s'engage à les lui rembourser intégralement à première demande.

En outre, le Preneur supportera les frais d'électricité, de nettoyage et de chauffage des parties communes des lieux loués, les taxes de canalisation, d'enlèvement des ordures, les frais d'électricité des parties communes, les frais de ramonage, les frais d'entretien de l'ascenseur. Ces frais sont à supporter proportionnellement avec les autres occupants de l'immeuble. Pour ces charges, le Locataire s'engage à verser mensuellement, 400,00 € (quatre cents euros) pour l'appartement et 100,00€ (cent euros) pour les 5 (cinq) parkings. Il est convenu de commun accord que ces frais ne sont pas forfaitaires, mais décomptés annuellement par simple lettre du propriétaire.

Le Locataire est tenu de faire procéder une fois par an à ses propres frais à la révision de tous les appareils électroménagers de la cuisine équipée par une firme spécialisée ainsi que de veiller à ce que la terrasse soit toujours bien propre. Le locataire s'engage à entretenir le jardin et le gazon de façon appropriée. »

L'article 5 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit ce qui 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.

Le bailleur peut exiger le versement d'acomptes appropriés sur ces frais. Ces acomptes peuvent être adaptés aux frais réellement exposés pour compte du locataire au cours des exercices antérieurs.

Les charges communes à plusieurs logements sont réparties annuellement selon un mode de computation à convenir entre les parties en cause.

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.

(…) ».

Il appartient partant au bailleur de justifier avoir déboursé lui-même pour le compte du locataire les montants qu'il met à charge du locataire.

En l'occurrence, en ce qui concerne les charges des parties communes, PERSONNE1.) verse des décomptes établis par la société SOCIETE2.). Aucun document justificatif n'est cependant versé à l'appui de ces décomptes.

Dans la mesure où l'immeuble litigieux n'est pas soumis au statut de la copropriété, les positions de ces décomptes ne sont pas présumées justifiées et échues.

Au vu des contestations précises et circonstanciées soulevées par PERSONNE2.), il y a lieu d'enjoindre à PERSONNE1.) de verser toutes les factures et preuves de paiement sur base desquelles la société SOCIETE2.) a établi les décomptes des années 2020, 2021, 2022 et 2023.

En ce qui concerne les frais d'électricité du logement, PERSONNE1.) verse des factures de la société SOCIETE5.) qui ont été adressées à feu son époux PERSONNE9.).

Il est indiqué sur ces factures que le lieu de consommation est « appartement ADRESSE6.) L-ADRESSE7.). » et que le numéro de compteur est « SAG1030700143725 ».

A défaut de plus amples précisions et au vu des contestations de PERSONNE2.), il y a lieu d'enjoindre à PERSONNE1.) de verser la preuve que les factures SOCIETE5.) des années 2018, 2019, 2020, 2021 et 2022 versées en cause ont uniquement trait à l'appartement occupé par PERSONNE2.).

Dans l'attente de ces pièces, il convient de réserver la demande en paiement à titre de charges ainsi que la demande reconventionnelle à titre de remboursement des avances sur charges.

PAR CES MOTIFS

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

revu le jugement n° 3782/24 du tribunal de paix de Luxembourg du 2 décembre 2024 ainsi que le jugement n° 2026TALCH14/00038 du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 9 mars 2026,

statuant après renvoi suivant jugement n° 2026TALCH14/00038 du 9 mars 2026 uniquement sur les demandes d'PERSONNE1.) en paiement des arriérés de loyers et charges locatives, ainsi que sur la demande de PERSONNE5.) en remboursement des avances sur charges,

donne acte à PERSONNE1.) de la diminution de sa demande en paiement à titre d'arriérés de charges,

dit la demande en paiement d'PERSONNE1.) à titre d'arriérés de loyers fondée à hauteur de 17.400,- euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **17.400,- euros** avec les intérêts légaux à partir du 2 décembre 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit que le décompte des charges communes de l'année 2019 est prescrit,

dit que les frais d'électricité de l'année 2017 sont prescrits,

avant tout autre progrès en cause,

enjoint à PERSONNE1.) de verser toutes les factures et preuves de paiement sur base desquelles la société SOCIETE2.) a établi les décomptes des charges communes des années 2020, 2021, 2022 et 2023 ainsi que la preuve que les factures SOCIETE5.) des années 2018, 2019, 2020, 2021 et 2022 versées en cause ont uniquement trait à l'appartement occupé par PERSONNE2.),

refixe l'affaire à l'audience publique du **lundi, 1er juin 2026 à 15.00 heures, salle JP 0.15,** en vue de statuer sur la demande en paiement à titre de charges sur base des pièces précitées à verser par PERSONNE1.),

réserve le surplus.

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

Michèle HANSEN Sang DO THI