Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2728/26
L-BAIL-337/26

Audience publique du 9 juillet 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 professionnellement à **L-ADRESSE1.) septembre**

partie demanderesse

comparant par Maître Nathalie BORON, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

n'étant ni présent ni représenté lors de l'audience du 25 juin 2026

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 23 avril 2026.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 25 juin 2026.

A la prédite audience, Maître Nathalie BORON, fut entendue en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.), quoique régulièrement convoqué, n'était ni présent ni représenté.

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 requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 23 avril 2026, PERSONNE1.) a sollicité la convocation d'PERSONNE2.) devant le Tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner le défendeur à lui délivrer, endéans la huitaine à compter de la notification du jugement, le décompte des charges pour les années 2024 à 2026, sous peine d'une astreinte de 500 euros par document et jour de retard.
- sinon voir condamner PERSONNE2.) à lui payer la somme de 3.600 euros à titre de remboursement des avances sur charges trop-payées ;
- voir condamner PERSONNE2.) à lui payer la somme de 5.500 euros à titre de « dommages et intérêts pour résistance abusive. »,
- voir condamner PERSONNE2.) au paiement de la somme de 2.500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Il réclame encore la condamnation du défendeur aux frais et dépens de l'instance et l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir.

Quoique régulièrement convoquée, PERSONNE2.) ne comparut pas à l'audience du Tribunal. Alors qu'il ressort du récépissé de la Poste qu'il a été touché à personne, il y a lieu de statuer par un jugement réputé contradictoire à son encontre.

PERSONNE1.) expose avoir pris en location auprès du défendeur, un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1. 600 euros et des avances sur charges de 200 euros.

Il aurait quitté les lieux le 15 juillet 2025.

Malgré mise en demeure, le bailleur refuserait de fournir le décompte des charges pour la période du 1er avril 2024 au 31 mars 2025 et du 1er avril 2025 jusqu'au 31 avril 2026.

Il reste que la non-comparution de la partie défenderesse ne libère pas le juge de son obligation d'examiner le bien-fondé de la demande au vu des pièces qui lui sont soumises par la requérante, l'article 78 du Nouveau Code de procédure civile disposant que « si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond » et que « le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée ».

Appréciation

Il résulte des éléments de la cause que PERSONNE1.) a pris en location auprès du défendeur, suivant contrat de bail signé en date du 15 août 2023, un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.600 euros et des avances sur charges de 200 euros.

Ces avances représentent, d'après l'article 4 du contrat de bail, la quote-part des frais des parties communes, ledit article mentionnant encore que « *Le locataire s'engage à payer mensuellement au bailleur et ensemble avec le loyer, un montant de 200 euros représentant une avance proportionnelle sur les frais généraux d'exploitation et d'entretien ainsi que pour les consommations d'eau chaude/froide et de chauffage. Ledit montant pourra le cas échéant être adapté aux circonstances réelles par simple lettre du bailleur (…) A la fin de l'année comptable ou de la période de chauffe, les frais d'exploitation et de chauffage feront l'objet d'un décompte qui sera présenté au locataire*».

Aux termes de l'article 5, alinéa 3, de la loi modifiée 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.
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.
En cas de demande du locataire, le bailleur est tenu de lui communiquer 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. »

Suivant mise en demeure du 8 avril 2025, PERSONNE1.) a sommé PERSONNE2.) de lui transmettre les décomptes de charges litigieux.

Il ne résulte d'aucun élément du dossier qu'PERSONNE2.) se soit exécuté.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et de condamner PERSONNE2.) à transmettre à PERSONNE1.) le décompte des charges pour les années allant du 1er avril 2024 au 31 mars 2025 et du 1er avril 2025 jusqu'au 15 juillet 2025 (date à laquelle le bail a pris fin).

Afin d'assurer l'efficacité des mesures ordonnées en relation avec la remise des documents précités, il y a lieu d'assortir la condamnation à la remise des décomptes litigieux d'une astreinte de 50 euros par jour de retard, le montant maximum de l'astreinte encourue étant limité à 10.000 euros.

Aux termes de l'article 2060, alinéa 2 du Code civil, « *l'astreinte ne peut être encourue avant la signification du jugement qui l'a prononcée* ».

L'exigence de la signification constitue la règle générale. Le but de la signification de la décision ordonnant l'astreinte est de porter à la connaissance du débiteur que le créancier désire l'exécution de la décision. Il en découle que le point de départ du délai passé lequel

l'astreinte serait encourue en cas d'inexécution de l'injonction ne saurait être la date du prononcé de la décision et que la notification de la décision ne peut remplacer l'exigence de la signification, même si la notification de la décision est autorisée par la loi (en ce sens : Jacques Van Compernolle et Georges de Leval : « L'astreinte », 4e édition, n° 79, 80 et 84).

Il y a dès lors lieu de fixer le point de départ du délai passé lequel l'astreinte sera encourue par PERSONNE2.) à quinzaine par référence à la date de signification de la présente décision.

Les autres demandes, tendant à la condamnation de PERSONNE2.) au remboursement des avances et à titre de dommage pour réticence abusive sont **réservées**.

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 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 l'appréciation du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte qu'elle est à rejeter.

Les frais sont à réserver.

Par ces motifs:

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par un jugement réputé contradictoire et en premier ressort,

déclare la demande recevable ;

dit la demande de PERSONNE1.) **fondée** ;

condamne PERSONNE2.) à remettre à PERSONNE1.) les décomptes des charges locatives pour les périodes du 1er avril 2024 au 31 mars 2025 et du 1er avril 2025 jusqu'au 15 juillet

2025 endéans un délai de quinzaine de la signification du présent jugement, sous peine d'une astreinte de 50 euros par jour de retard, le maximum de l'astreinte étant fixé à 10.000 euros ;

réserve les demandes de PERSONNE1.) tendant à la condamnation de PERSONNE2.) au remboursement des avances et à titre de dommage pour réticence abusive ;

rejette la demande tendant à l'exécution provisoire du jugement ;

refixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience du jeudi 19 novembre 2026, 9.00 heures, salle JP 0.15 ;

réserve les frais.

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