Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3770/26
L-BAIL-783/25

Audience publique extraordinaire du 29 octobre 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

étant présent lors de l'audience du 8 octobre 2026

e t

1) la société anonyme **SOCIETE1.) SA**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.),** inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)
2) **PERSONNE2.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**

parties défenderesses au principal
parties demanderesses par reconvention

sub 1) et sub 2), comparant par Maître Maureen NASTASI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Pierre BRASSEUR, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

Faits

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement du 5 février 2026 (496/26) rendu par le tribunal de paix.

Suite au dernier jugement, l'affaire avait été refixée au 21 mai 2026, puis refixée au 8 octobre 2026.

Lors de la prédite audience, PERSONNE1.) et Maître Maureen NASTASI, en remplacement de Maître Pierre BRASSEUR, furent entendus en leur moyens et conclusions.

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

le jugement qui suit:

Par un jugement numéro 496/26 rendu entre parties par le Tribunal de céans en date du 5 février 2026, il a été décidé ce qui suit :

« reçoit la demande en la forme ;

donne acte à la société SOCIETE1.) SA et PERSONNE2.) de leurs demandes reconventionnelles ;

invite les parties de prendre position quant à la qualité à agir de PERSONNE2.) ;

en attendant, réserve la recevabilité des demandes formulées à l'encontre de PERSONNE2.) et la recevabilité des demandes reconventionnelles formulées par celui-ci ;

dit que le bail conclu entre parties a été valablement résilié pour le 28 février 2025 ;

dit non-fondée la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) SA à titre d'arriérés de loyers ;

dit non-fondée la demande de PERSONNE2.) à titre d'indemnisation pour défaut de jouissance ;

fixe les dégâts locatifs à indemniser par PERSONNE1.), ex aequo et bono, au montant de 250 euros ;

fait droit à la demande de PERSONNE1.) quant à la production du décompte et des pièces justificatives relatives au décompte pour charges de l'exercice 2024 ;

partant, enjoint à la société SOCIETE1.) SA et PERSONNE2.) de produire

- *l'acte d'acquisition de l'immeuble en question ainsi que tout autre élément permettant d'établir s'il existe une copropriété au sens de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis ;*
- *le décompte pour charges et les pièces justificatives relatives audit décompte pour charges pour l'exercice 2024 ;*

accorde à la société SOCIETE1.) SA et PERSONNE2.) jusqu'au 15 avril 2026 pour justifier au greffe du Tribunal de céans de la production des pièces susvisées ;

refixe l'affaire à l'audience du jeudi 21 mai 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 ;

réserve les autres demandes des parties, la question de la garantie locative, la condamnation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile et la question des frais ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement. »

La société SOCIETE1.) SA et PERSONNE2.) ont versé les pièces requises par ledit jugement par une farde de pièces numéro III.

En tant que farde IV, la société SOCIETE1.) SA et PERSONNE2.) ont versé le décompte pour l'exercice 2025. Aucune demande en relation avec ce décompte n'a été formulée.

Il y a d'emblée lieu de retenir qu'il ressort desdites pièces que la société SOCIETE1.) SA et PERSONNE2.) détiennent l'appartement en question en indivision, de sorte à ce que la réglementation quant aux copropriétés d'immeubles, prévue par la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis ne s'applique pas en cause.

Les parties sont cependant en désaccord quant aux décomptes pour charges et plus particulièrement en ce qui concerne l'année 2024.

A ce titre, le Tribunal souligne que c'est le seul décompte dont la communication, pièces justificatives inclus, a été demandée par PERSONNE1.) et ordonnée par le susdit jugement du 5 février 2026.

PERSONNE1.) soulève en effet diverses erreurs de calculs, notamment en ce qui concerne les millièmes et les méthodes appliquées quant à la répartition des charges.

A l'audience du Tribunal, la société SOCIETE1.) SA et PERSONNE2.) n'ont pas pu fournir de plus amples renseignements quant aux incohérences soulevées par PERSONNE1.).

Ce n'est que par un courrier envoyé à la Justice de Paix en cours de délibéré et après l'audience publique du 8 octobre 2026 que le mandataire de la société SOCIETE1.) SA et PERSONNE2.) a fourni sa position quant aux différences de calcul discutés oralement.

Alors que ce courrier et cette prise de position n'ont pas été soumis au débat contradictoire, le Tribunal ne saurait pas s'y référer.

Sur question du Tribunal, PERSONNE1.) a résumé sa demande comme suit :

- voir déclarer non-fondée toute demande adverse en relation avec le décompte pour charges de l'année 2024,
- voir ordonner la restitution de la garantie locative de 4.800 euros,
- voir ordonner la restitution de la somme de 115,35 euros à titre de trop-payé de charges pour l'année 2025.

Cette dernière demande de PERSONNE1.) est à qualifier de demande additionnelle, de sorte à ce qu'il y a lieu de la déclarer recevable.

La société SOCIETE1.) SA et PERSONNE2.) ont conclu à voir déclarer non-fondées les demandes de PERSONNE1.).

Appréciation

Les décomptes de charges des années 2024 et 2025

La société SOCIETE1.) SA et PERSONNE2.) ont versé le décompte de charges de l'année 2024 avec un certain nombre de pièce justificatives.

Le décompte de charges de l'année 2025 a été versé sans pièces justificatives.

Les deux décomptes en question ont été dressés par l'agence SOCIETE2.).

A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) a également soumis aux débats le décompte de l'année 2023 afin d'illustrer les incohérences de calcul dans les sommes qui ont été imputées au logement qu'il prenait en location.

Il y a lieu de souligner que la charge de la preuve quant aux charges locatives à imputer à un locataire incombe au bailleur.

Le Tribunal constate dès la première lecture desdits décomptes qu'il existe des incohérences manifestes quant à la répartition de charges, à savoir qu'en ce qui concerne le chauffage et l'eau chaude,

- pour l'année 2023, les tantièmes sont de 717,0400/7.393,5800,
- pour l'année 2024, les tantièmes sont de 1023,5900/6797,0900,
- pour l'année 2025, les tantièmes sont de 344,9800/6786,4700.

Sur question du Tribunal, la société SOCIETE1.) SA et PERSONNE2.) n'ont pas pu fournir d'explications quant à cette modification de la méthode de calcul.

La société SOCIETE1.) SA et PERSONNE2.) n'allèguent pas non plus de changement de propriété qui pourrait justifier un tel changement de millièmes.

La société SOCIETE1.) SA et PERSONNE2.) restent finalement encore en défaut de fournir des pièces justificatives quant aux exercices 2023 et 2025 sur base desquelles le Tribunal pourrait s'adonner à une analyse approfondie de cette problématique.

Il s'ensuit que les décomptes pour charges contiennent des erreurs de calcul manifestes, de sorte à ce que le Tribunal ne saurait s'y référer dans leur entièreté. En effet, le total des charges imputables à PERSONNE1.) reste indéterminable, de sorte à ce qu'il y a lieu de retenir que les avances sur charges prestées par ce dernier ont couvert l'intégralité des charges effectivement redues.

Ainsi, toute demande de la société SOCIETE1.) SA et PERSONNE2.) d'une part (solde débiteur de 205,39 euros) et de PERSONNE1.) de l'autre (solde créditeur de 115,25 euros selon ses calculs) sont à déclarer **non-fondées**.

Restitution de la garantie locative

Le Tribunal rappelle que la garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P31 n° 2/2001, n° 65).

Ainsi, la garantie locative n'est remboursable, ou sujette à restitution, qu'après l'expiration du bail : le preneur ne peut en réclamer la remise aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution des obligations couvertes par cette garantie, le plus souvent, toutes celles que le contrat et la loi lui imposent : il doit restituer le bien, réparer les éventuels dégâts locatifs ou en payer le coût. Il ne peut en cours de bail imposer des compensations s'il omet d'exécuter l'une de ses obligations. N'étant remboursable qu'après entière exécution, le bailleur exerce sur elle le droit de rétention et n'est tenu de remettre le solde revenant au preneur qu'au moment où la rétention n'a plus de raison d'être (Les Novelles, Le louage de choses, p. 441 et 442 sub n° 1165b et s.).

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des

loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P31 n° 2/2001, n° 65).

En l'espèce, le contrat de bail a été résilié judiciairement et aucune prétention de la part de la société SOCIETE1.) SA et PERSONNE2.) ne subsiste, de sorte à ce qu'il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) tendant au remboursement de la garantie locative à prestée à concurrence de **4.800 euros**.

Conclusion

Au vu des développements qui précèdent tout en tenant compte du jugement rendu entre parties le 5 février 2026, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) SA et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de (4.800 euros à titre de remboursement de la garantie locative – 250 euros à titre de dégâts locatifs) **4.550 euros**.

Faute de demande en ce sens, cette somme n'est pas à assortir d'intérêts légaux.

Conformément à ce qui a été prévu dans l'acte notarié de vente du 9 mars 2017 acté pardevant le notaire Maître Léonie GRETHEN par lequel ils sont devenus propriétaires de l'immeuble litigieux, la société SOCIETE1.) SA et PERSONNE2.) sont à condamner chacun pour la moitié au paiement de cette somme.

Les demandes accessoires

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) SA et PERSONNE2.) tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile est à déclarer non-fondée.

En tant que parties qui succombent, la société SOCIETE1.) SA et PERSONNE2.) sont à condamner, chacun pour moitié, aux frais et dépens de l'instance.

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 496/26 rendu en date du 5 février 2026 par le Tribunal de céans ;

déclare recevables les demandes formulées par PERSONNE1.) ;

déclare non-fondées les demandes de la société SOCIETE1.) SA et PERSONNE2.) d'une part (solde débiteur de 205,39 euros) et de PERSONNE1.) de l'autre (solde créditeur de 115,25 euros selon ses calculs) en relation avec les décomptes pour charges des années 2024 et 2025 ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) tendant au remboursement de la garantie locative pour le montant réclamé de 4.800 euros ;

partant **condamne** la société SOCIETE1.) SA et PERSONNE2.), chacun pour la moitié, à payer à PERSONNE1.) la somme de (4.800 - 250 (dégâts locatifs retenus dans le premier jugement) **4.550 euros** ;

déclare non-fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA et PERSONNE2.) tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

condamne la société SOCIETE1.) SA et PERSONNE2.), chacun pour moitié, aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire 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