

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3257/23
L-BAIL-365/22

Audience publique du 13 décembre 2023

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

comparant par Maître Didier SCHÖNBERGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

comparant par Maître Estelle BURET, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Jean-Georges GREMLING, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

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 1^{er} juillet 2022.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 16 août 2022,

Lors de la prédite audience, Maître Jean-Georges GREMLING se présenta pour PERSONNE2.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 23 novembre 2022. Par la suite, l'affaire fut refixée à plusieurs reprises.

Lors de l'audience du 20 novembre 2023 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Didier SCHÖNBERGER et Maître Estelle BURET, en remplacement de Maître Jean-Georges GREMLING, 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,

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe le 1^{er} juillet 2022, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 18.900 euros à titre de remboursement des avances sur charges versées pour la période du 1^{er} mars 2013 au 31 août 2020, avec les intérêts légaux à partir du décaissement, sinon à partir de la mise en demeure du 4 avril 2022, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Le requérant sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et il demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) demande à voir condamner PERSONNE2.) à lui communiquer les justificatifs des charges sous astreinte et, en attendant cette communication, à voir réserver sa demande en remboursement des avances sur charges payées.

Il échet de lui en donner acte.

PERSONNE1.) expose qu'en vertu d'un contrat de bail conclu en date du 22 mai 2007, il avait pris en location auprès de PERSONNE2.) et jusqu'au 15 septembre 2020, un appartement dans la résidence « ADRESSE3.) » sise à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.500 euros et d'une avance sur charges locatives de 210 euros par mois, payables le premier de chaque mois.

Il soutient que le bailleur lui aurait entretemps fourni tous les décomptes des charges, sans toutefois lui fournir les justificatifs à l'appui, en dépit d'une mise en demeure, de sorte à ne pas lui permettre de vérifier l'exactitude de ces décomptes.

Le requérant ajoute que l'éventuel problème du bailleur à obtenir ces justificatifs auprès du syndic ne lui serait pas opposable.

Il précise qu'en ce qui concerne les décomptes de charges pour la période de 2016 à 2020, le bailleur reconnaît d'ailleurs l'existence d'un trop-payé en faveur du locataire, mais n'aurait pas procédé à un quelconque remboursement.

Il y aurait partant lieu d'ordonner à PERSONNE2.) de lui communiquer, sous peine d'astreinte, les justificatifs en question sur base de l'article 5 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

PERSONNE2.) s'oppose à cette demande.

Il soutient que les décomptes pour les années 2013-2014, 2014-2015, 2015-2016 auraient dûment été établis et communiqués en temps voulu, que ces décomptes n'auraient pas fait l'objet d'une quelconque contestation de la part du requérant et qu'il y aurait même eu des remboursements en faveur du requérant.

Il y aurait ensuite eu un problème avec l'ancien syndic concernant l'établissement des décomptes à partir de l'exercice 2016-2017, mais celui-ci aurait finalement été remplacé et le problème aurait été résolu, à savoir que tous les décomptes auraient dûment été établis et communiqués au requérant en 2021.

Or, le requérant n'expliquerait pas quel serait le problème avec ces décomptes, alors qu'ils sont établis par un gestionnaire professionnel, de sorte que sa démarche serait quelque peu abusive.

Le défendeur précise que le syndic refuserait de lui communiquer les justificatifs des charges au motif qu'ils seraient trop volumineux et que leur communication engendrerait partant un coût élevé, mais qu'il aurait proposé au défendeur de les consulter sur place, à savoir que ces justificatifs seraient à la disposition du locataire auprès du syndic.

Le requérant réplique qu'à défaut de disposer des justificatifs, il ne serait pas en mesure de savoir s'il y a matière à contestation, et qu'une consultation sur place ne lui permettrait pas un examen minutieux des justificatifs.

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

Il est constant en cause que les parties étaient liées par un contrat de bail pour la période du 1^{er} juin 2007 jusqu'au 15 septembre 2020, concernant la location par PERSONNE1.) d'un appartement dans la résidence « ADRESSE3. » sise à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.500 euros et d'une avance sur charges locatives qui s'est élevée pour la période actuellement litigieuse de 2013 à 2020 à un montant de 210 euros par mois.

Il est encore constant en cause que le bailleur a communiqué à PERSONNE1.) l'ensemble des décomptes des charges pour la période litigieuse de 2013 à 2020, mais qu'il ne lui a pas communiqué les justificatifs y relatifs.

Conformément à l'article 5 (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. (...) ».

Il appartient au propriétaire d'établir le principe et le quantum des frais incombant au locataire moyennant la production du décompte et des pièces justificatives afférentes, lorsque la créance affirmée de ce chef est contestée par le locataire (cf. not B. Louveaux, *Le droit du bail, régime général*, éd. De Boeck, 1993, n° 220 et s ; *Les Nouvelles, Droit civil - tome VI, Le louage de choses, Les baux en général*, éd. Larcier, 2000, n° 1181).

Le locataire est en droit d'obtenir communication par le bailleur de toutes les pièces justificatives à la base du décompte des charges et sans qu'il ne soit obligé de justifier d'une suspicion légitime quant à l'inexactitude de ce décompte, et il n'est pas satisfait à cette obligation par la simple mise à disposition pour consultation sur place par le syndic de ces justificatifs, ce d'autant plus si les justificatifs sont volumineux, tel le cas en l'espèce suivant les affirmations concordantes des parties.

Les éventuelles difficultés rencontrées par le bailleur pour obtenir de la part du syndic les justificatifs en question ne constituent d'ailleurs pas un moyen d'exonération dans son chef.

Il y a dès lors lieu de déclarer la demande en communication forcée des justificatifs fondée et d'enjoindre à PERSONNE2.) de communiquer, à ses frais, à PERSONNE1.), l'ensemble des justificatifs relatifs aux décomptes des charges des exercices pour les années 2013-2014, 2014-2015, 2015-2016, 2016-2017, 2017-2018, 2018-2019 et 2019-2020, dans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement.

Au vu de l'attitude récalcitrante de PERSONNE2.), il y a lieu d'assortir cette condamnation d'une astreinte de 50 euros par jour de retard, plafonnée à une somme de 2.000 euros.

En attendant cette communication, il y a lieu de réserver la demande en remboursement des avances sur charges payées, la demande en allocation d'une indemnité de procédure et les frais et dépens de l'instance.

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 et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande.

Par ces motifs

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

donne acte à PERSONNE1.) qu'il demande à voir condamner PERSONNE2.) à lui communiquer les justificatifs des charges sous astreinte et, en attendant cette communication, à voir réserver sa demande en remboursement des avances sur charges payées ;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande en communication forcée fondée ;

enjoint à PERSONNE2.) de communiquer, à ses frais, à PERSONNE1.), l'ensemble des justificatifs relatifs aux décomptes des charges des exercices pour les années 2013-2014, 2014-2015, 2015-2016, 2016-2017, 2017-2018, 2018-2019 et 2019-2020, dans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement, sous peine d'une astreinte de 50 (cinquante) euros par jour de retard, plafonnée à une somme de 2.000 (deux mille) euros ;

réserve le surplus et les frais et dépens de l'instance ;

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

refixe l'affaire pour la continuation des débats à l'audience du **lundi, 18 mars 2024 à 9.00 heures, salle JP.0.15.**

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Claudine ELCHEROTH, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Claudine ELCHEROTH
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière