

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 573/24  
L-BAIL-11/23

## Audience publique du 15 février 2024

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**

étant présent à l'audience du 11 janvier 2024

e t

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

**partie défenderesse**

étant présent à l'audience du 11 janvier 2024

---

**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 5 janvier 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 2 février 2023.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 16 février 2023. Lors de cette audience, les deux parties furent entendues en leurs moyens et conclusions. L'affaire fut prise en délibéré et le prononcé fut fixé au 2 mars 2023.

Suivant jugement no. 731/23 du 2 mars 2023, la continuation des débats fut fixée au 4 mai 2023, puis refixée au 21 septembre, ensuite refixée au 16 novembre 2023.

Lors de cette audience, les deux parties furent entendues en leurs moyens et conclusions. L'affaire fut prise en délibéré et le prononcé fut fixé au 23 novembre 2023. A la date du 20 novembre 2023, le tribunal prononça la rupture du délibéré et refixa l'affaire pour continuation des débats au 11 janvier 2024.

A la prédite audience, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), 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 :**

Les faits et rétroactes ressortent à suffisance d'un jugement numéro 731/23 rendu en date du 2 mars 2023 par le Tribunal de céans.

L'affaire fut fixée pour continuation des débats à l'audience du Tribunal du 04 mai 2023, puis refixée à celle du 21 septembre 2023 et puis à celle du 16 novembre 2023.

A cette dernière audience, l'affaire fut prise en délibéré et le prononcé a été fixé au 23 novembre 2023.

Le 20 novembre 2023, le Tribunal a ordonné la rupture du délibéré et a demandé à PERSONNE2.) de renseigner le Tribunal quant à la situation de l'appartement en question dans une copropriété et en cas de réponse positive, de verser aux débats les procès-verbaux des assemblées générales approuvant les décomptes pour la période litigieuse.

A l'audience du 11 janvier 2024 à laquelle l'affaire fut refixée pour continuation des débats, PERSONNE1.) a formulé la demande suivante : « *Cette situation m'oblige à solliciter, monsieur le Juge, le paiement intégral de toutes les charges*

*payées pendant toute l'occupation du logement soit 29 mois à 170 euros le mois, ce qui fait un total de 4.930 euros. »*

Pour mémoire, la demande initiale de PERSONNE1.) consistait à se voir rembourser la garantie locative à hauteur de 400 euros ainsi que la production des décomptes pour charges et des pièces annexes des années 2020, 2021 et 2022.

Une demande est nouvelle lorsqu'elle saisit le juge d'une prétention qui n'était pas déjà soit expressément, soit implicitement, exprimée dans l'acte introductif d'instance. Celui-ci délimite en effet l'étendue du litige en déterminant ses éléments constitutifs, à savoir, les parties, l'objet et la cause. Toute demande présentée en cours d'instance et qui diffère de la demande introductive par l'un de ces trois éléments est par conséquent irrecevable (cf. CA 24.09.1998, No. 20974).

En l'espèce, la demande formulée par PERSONNE1.) à l'audience du 11 janvier 2024 est à qualifier de demande nouvelle alors qu'elle en diffère en ce qui concerne l'objet et la cause, de sorte à ce qu'elle est **irrecevable**.

### **Appréciation**

Suivant l'article 5 paragraphe (3) alinéa 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil:

*« Si les frais mis en compte résultent d'un décompte d'un immeuble soumis au statut de la copropriété approuvée 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. »*

Le seul fait pour un locataire de contester des postes du décompte des frais et charges qui lui sont soumis par son propriétaire ne saurait équivaloir à une preuve contraire. Admettre le contraire aurait en effet comme conséquence de permettre à tout locataire de mettre à néant par une simple contestation les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires au sujet des comptes de la copropriété (cf. JPL, 8 juin 2018, rép. fisc. n° 1064/18; JPL, 17 mai 2017, rép. fisc. n° 1842/17; cf. JPL, 30 juin 2015, rép. fisc. n° 2706/2015).

Il résulte d'ailleurs du commentaire des articles du projet de loi numéro 5216 sur le bail à usage d'habitation principale (page 20) que:

*« De nombreux litiges sont apparus du fait que le bailleur soumet au locataire un décompte qu'il était obligé lui-même de régler au syndicat des copropriétaires et qui correspond à sa quote-part dans un décompte voté en assemblée générale des copropriétaires. Il s'est révélé au cours des dernières années que certains locataires exigent un contrôle de toute la comptabilité d'une résidence par un*

*expert pour imposer ainsi au bailleur la preuve de la régularité des paiements effectués au syndicat des copropriétaires.*

*Or, ces exigences se sont révélées le plus souvent exagérées et de mauvaise foi. Si le bailleur était obligé de payer une facture d'eau qui lui fut soumise par l'administration communale, le paiement de cette facture valait comme justificatif pour exiger le remboursement par le locataire, même si la consommation était incorrecte. Les décomptes dressés par les sociétés chargées à effectuer le calcul de la consommation de chauffage et d'eau chaude ne sont pas mis en doute alors que les décomptes établis par un mandataire du syndicat des copropriétaires, à savoir le syndic, sont régulièrement querellés et ont donné lieu à des procès longs et coûteux. D'une manière ou d'une autre, le bailleur était obligé de déboursier des frais pour le compte du locataire et dès lors, il serait malsain que certaines factures payées par le bailleur puissent être mises en doute alors que d'autres ne peuvent être mises en doute. L'alinéa 5 prévoit ainsi que les postes mentionnés dans le décompte des frais approuvés en assemblée générale des copropriétaires sont présumés justifiés et échus. Il s'agit d'une présomption simple qui peut être renversée par la preuve contraire. »*

Bien que le souci du législateur fût d'éviter des contestations vaines et dilatoires, toujours est-il qu'il faut laisser la possibilité au locataire d'émettre des contestations de nature à renverser la présomption simple. Ainsi, pour démontrer que dans un décompte des charges ont été indument mises à charge du locataire, ce dernier doit connaître l'intégralité des postes (état détaillé des dépenses) et non seulement les postes regroupés (répartition exercice) (cf. JPL, 10 mai 2017, rép. fisc. n° 1842/17).

Il a été décidé que « *Les frais mis en compte au copropriétaire dans un décompte approuvé en assemblée générale des copropriétaires ont une force probante suffisante, le copropriétaire n'étant plus obligé de prouver l'exactitude de toute la comptabilité de la copropriété, les positions de ce décompte à charge du locataire par application de la loi sont présumées justifiées et échues. Le locataire a la possibilité de prouver le caractère inexact de ce décompte. Cependant pour ce faire, il ne peut exiger de la part de son bailleur communication de toutes les pièces justificatives qui ne sont par ailleurs pas en possession de ce dernier. En effet, pareille contrainte imposée au bailleur irait à l'encontre des intentions du législateur, telles qu'elles résultent des travaux parlementaires précités, de mettre en échec des contestations exagérées ou de mauvaise foi. Le locataire à qui le bailleur réclame paiement d'un décompte de charges locatives, peut évidemment contester que certains postes, en raison de leur nature, sont à sa charge. Néanmoins, s'il met en doute tous les montants, il lui appartient d'établir moyennant expertise que les chiffres respectivement les calculs par rapport aux millièmes sont faux. En tout état de cause, le locataire ne peut se contenter de contestations d'ordre général, mais il devra précisément indiquer les postes querellés et les motifs de son refus de paiement » (cf. JPL, 30 juin 2016, rép. fisc. n° 2701/2016).*

En l'espèce, il ressort des pièces versées que les décomptes des charges relatifs ont été acceptés à l'unanimité:

- pour la période du 1<sup>er</sup> juin 2019 au 31 mai 2020 par l'assemblée générale du 3 mai 2021,
- pour la période du 1<sup>er</sup> juin 2020 au 31 mai 2021 par l'assemblée générale du 11 janvier 2022,
- pour la période du 1<sup>er</sup> juin 2021 au 31 mai 2022 par l'assemblée générale du 13 décembre 2022.

Les décomptes de charges en question sont partant présumés justifiés et échus.

PERSONNE1.) ne saurait partant prétendre à la production des pièces annexes auxdits décomptes.

Il ressort encore des pièces versées en cause que le 23 mars 2023, PERSONNE2.) a communiqué à PERSONNE1.) un courrier reprenant les décomptes individuels concernant l'appartement en question le tout tenant compte des avances payées ainsi que la restitution de l'intégralité de la garantie bancaire.

Le solde entre les avances sur charges payées et les charges effectivement déboursées a été clairement indiquée alors qu'il a été négatif de 57,28 euros pour l'exercice 2020, positif de 131,01 euros pour l'exercice 2021 et négatif de 206,68 euros pour l'exercice 2022.

Par un paiement, dont la réception n'est pas contestée par PERSONNE1.), PERSONNE2.) a versé les soldes afférents (- 57,28 + 131,01 - 206,68) ainsi que l'entièreté de la garantie locative de 400 euros, soit la somme totale de 532,95 euros.

Il s'ensuit que la situation comptable entre bailleur et locataire est apurée.

Par conséquent, la demande de PERSONNE1.) tendant au remboursement de la garantie locative et de la production des décomptes et des pièces annexes pour les années 2020, 2021 et 2022 est à déclarer **non-fondée**.

### **Par ces motifs :**

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**statuant** en continuation du jugement numéro 731/23 rendu en date du 2 mars 2023,

**déclare** la demande formulée par PERSONNE1.) à l'audience du 11 janvier 2024 tendant au remboursement de toutes les avances sur charges payées **irrecevable** car nouvelle;

**déclare** la demande tendant au remboursement de la garantie locative et de la production des décomptes et des pièces annexes pour les années 2020, 2021 et 2022 est à déclarer **non-fondée**;

**laisse** les frais et dépens à charge de PERSONNE1.).

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