

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2162/24  
du 25.6.2024

Dossier n° L-BAIL-483/23

Audience publique extraordinaire  
du vingt-cinq juin  
deux mille vingt-quatre

---

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,

comparant par Maître Matthieu BOUDRIGA DE CIANCIO, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Carmen RIMONDINI, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Luxembourg ;

e t

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE2.) ;

partie défenderesse au principal,

partie demanderesse sur reconvention,

comparant en personne.

---

## Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 21 juillet 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 11 septembre 2023 à 9 heures, salle JP 1.19.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du vendredi, 12 janvier 2024 à 9 heures, salle JP 0.02.

La partie demanderesse au principal et défenderesse sur reconvention, PERSONNE1.), comparut par Maître Matthieu BOUDRIGA DE CIANCIO, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Carmen RIMONDINI, avocat à la Cour, tandis que la partie défenderesse au principal et demanderesse sur reconvention, PERSONNE2.), comparut en personne.

Après avoir entendu les parties en leurs explications et conclusions, le tribunal refixa l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du vendredi, 10 mai 2024 à 9 heures, salle JP 0.02.

Après une remise sollicitée, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 4 juin 2024 à 9 heures, salle JP 0.15.

La partie demanderesse au principal et défenderesse sur reconvention, PERSONNE1.), recomparut par Maître Matthieu BOUDRIGA DE CIANCIO, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Carmen RIMONDINI, avocat à la Cour, tandis que la partie défenderesse au principal et demanderesse sur reconvention, PERSONNE2.), recomparut en personne.

Les parties furent entendues en leurs explications 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 de la Justice de paix de Luxembourg en date du 21 juillet 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 4.200.- euros au titre de la garantie locative non remboursée, avec les intérêts légaux à compter du 20 juin 2023, jour de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il sollicite en outre la condamnation de la partie défenderesse à lui rembourser l'intégralité des avances sur charges payées entre les mois de mai 2021 et avril 2023, soit la somme de 3.600.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Le requérant réclame finalement une indemnité de procédure de 2.000.- euros, la condamnation de la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Lors de l'audience des plaidoiries du 4 juin 2024, PERSONNE1.) expose qu'après avoir obtenu tous les décomptes de charges, il renonce à toutes ses demandes, à l'exception de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure. Il soutient que la partie défenderesse ne lui aurait remis les décomptes de charges qu'en raison de la présente procédure, ce qui justifierait la condamnation de PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure.

Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE2.) s'oppose à cette demande et soutient que le recours à la justice n'aurait absolument pas été nécessaire. Elle explique avoir informé tant PERSONNE1.) que l'avocate de ce dernier qu'en raison d'un changement du syndic de la copropriété, l'établissement des décomptes aurait pris du retard. Elle aurait communiqué tous les décomptes dès qu'ils auraient été en sa possession.

Au regard des décomptes de charges, PERSONNE1.) lui resterait redevable d'un solde débiteur de 451,44.- euros. A titre reconventionnel, elle sollicite dès lors la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 451,44.- euros, une indemnité de procédure de 2.100.- euros et la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Concernant le décompte des charges pour les exercices 2022 et 2023, PERSONNE1.) conteste les frais relatifs à la prime d'assurance pour l'immeuble, soit les sommes de 112,59.- euros et de 70,59.- euros, ainsi que les frais de « gérance administrative et technique » pour un montant de 198,41.- euros.

Il conclut qu'il serait dès lors tout au plus redevable d'un montant de 70,24.- euros.

## Appréciation

### *Quant au fond*

L'article 5 (3) de loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose que « (3) 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. (...) ».*

PERSONNE1.) conteste les frais de « gérance administrative et technique » pour un montant de 198,41.- euros.

Les frais de gérance sont en principe à la charge du bailleur, sauf s'ils sont exposés dans l'intérêt exclusif du locataire, et si le bailleur prouve que ces frais n'auraient pas été causés si le syndic s'était borné au seul gardiennage de l'immeuble, sans exécuter des tâches incombant normalement aux locataires (cf. L. THIELEN, Le contrat de bail, éd. 2015, Promoculture, Larcier, n° 309).

A défaut pour PERSONNE2.) d'avoir établi que ces frais ont été engagés dans l'intérêt exclusif du locataire, ces frais ne peuvent dès lors pas être mis à la charge de PERSONNE1.).

En ce qui concerne les primes d'assurance des lieux communs refacturées à PERSONNE1.), le tribunal rappelle que les primes d'assurance-incendie et d'assurance responsabilité civile du chef de l'immeuble sont à assumer par le bailleur (Lex THIELEN, Droit civil, Le contrat de bail, Promoculture-Larcier, éd. 2013, n° 309).

La demande de PERSONNE2.) au titre du solde des décomptes de charges est partant fondée et justifiée pour un montant de 70,24.- euros.

### *Quant aux mesures accessoires*

PERSONNE1.) sollicite une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, tandis que PERSONNE2.) réclame un montant de 2.100.- euros sur la même base légale.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de Cassation française, 2<sup>ème</sup> chambre, 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p. 172).

Le tribunal rappelle tout d'abord que la libération des lieux est intervenue en date du 14 avril 2023 et que la présente requête a été déposée au greffe du tribunal le 21 juillet 2023, soit trois mois après la sortie des lieux.

Il résulte en outre des pièces versées en cause que le décompte pour l'eau n'a été établi par la société SOCIETE1.) qu'en date du 6 septembre 2023 pour l'année 2022 et le 4 janvier 2024 pour l'année 2023 et que les décomptes des charges finaux pour les deux exercices portent la date du 7 janvier 2024.

Il est partant établi qu'aucun retard dans la communication des décomptes ne peut être reproché à PERSONNE2.).

Il s'ensuit que PERSONNE1.) est à débouter de sa demande au titre de l'indemnité de procédure et la demande de PERSONNE2.) est à déclarer fondée pour un montant de 500.- euros.

PERSONNE1.) ayant succombé au litige, il est à condamner 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 et en premier ressort,

d i t recevables les demandes de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) ;

d o n n e acte à PERSONNE1.) qu'il renonce à toutes ses demandes, à l'exception de sa demande au titre de l'indemnité de procédure ;

d i t fondée la demande de PERSONNE2.) au titre du solde des décomptes de charges pour le montant de 70,24.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 70,24.- (soixante-dix virgule vingt-quatre) euros ;

d i t non fondée la demande de PERSONNE1.) au titre de l'indemnité de procédure et en d é b o u t e ;

d i t fondée la demande de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure pour un montant de 500.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 500.- (cinq cents) euros ;

c o n d a m n e PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique extraordinaire à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

Tania NEY,  
juge de paix

Tom BAUER,  
greffier