

Texte pseudonymisé

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

Rép. fisc. /25  
L-BAIL-254/23

**Audience publique du lundi, 24 mars 2025**

Le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre a rendu le jugement qui suit dans la cause

dans la cause

e n t r e

**L'ADMINISTRATION COMMUNALE ADRESSE1.)**, représentée par son collègue des bourgmestre et échevins, établie à L-ADRESSE2.),

**partie demanderesse originaire,  
partie défenderesse sur reconvention,**

comparant par Maître Steve HELMINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

**PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

**partie défenderesse originaire,  
partie demanderesse par reconvention,**

comparant en personne

**PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE4.),

**partie défenderesse originaire,  
partie demanderesse par reconvention,**

comparant par Maître Julien RAUM, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**Faits**

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance d'un jugement rendu par le Tribunal de ce siège le 13 décembre 2024 sous le numéro fiscal 3988/24, et dont le dispositif est conçu comme suit :

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

**donne** acte à l'ADMINISTRATION COMMUNALE ADRESSE1.) que ses demandes en condamnation pour arriérés, en résiliation du bail et en déguerpissement ne sont pas maintenues,

**donne** acte à PERSONNE2.) de sa demande reconventionnelle en remboursement d'un trop-payé de loyer, demande chiffrée à la somme de 9.391,47 EUR avec les intérêts légaux à compter du virement jusqu'à solde,

**donne** acte à PERSONNE1.) de sa demande reconventionnelle portant sur un re-calculation du loyer depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022 et le remboursement du trop-payé,

**dit** que lors de la détermination du loyer jusqu'au 31 décembre 2021, l'ADMINISTRATION COMMUNALE ADRESSE1.) a valablement retenu qu'PERSONNE2.) faisait encore partie du ménage-occupant,

*avant tout autre progrès en cours,*

**enjoint** à l'ADMINISTRATION COMMUNALE ADRESSE1.) de verser la fiche de calcul (basée sur le modèle des trois fiches d'ores et déjà versées) permettant de retracer le calcul du loyer variable appliqué sur la période de mai à décembre 2021,

**enjoint** encore à l'ADMINISTRATION COMMUNALE ADRESSE1.) de détailler le calcul du « taux de loyer (x) » retenu lors de la fixation des loyers à compter du 1<sup>er</sup> mai 2021 jusqu'au 30 avril 2024,

**réserve** les demandes,

**refixe** l'affaire pour continuation des débats à l'audience du **lundi 27 janvier 2025 à 9h, salle JPL 0.15.**

**réserve** les demandes et les frais, »

L'affaire fut rappelée à l'audience publique du 27 janvier 2025.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 24 février 2025, lors de laquelle, la demanderesse, comparant par Maître Maxime FLORIMOND, en remplacement de Maître Steve HELMINGER, PERSONNE1.), comparant en personne et PERSONNE2.), comparant par Maître Julien RAUM, furent entendus en leurs moyens et conclusions respectifs.

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 :**

#### **Moyens des parties**

A l'audience des plaidoiries, **PERSONNE2.)** réitère ses contestations et estime que la facture portant sur les arriérés de l'année 2021 n'était pas due, de sorte qu'il sollicite le remboursement de la somme de 9.391,47 EUR avec les intérêts légaux à partir du virement du 8 juin 2023. A titre subsidiaire, il estime qu'il existe en tout état de cause un trop-payé de 0,69 EUR, de sorte que ce montant devrait lui être restitué. **PERSONNE2.)** réclame ensuite une indemnité de procédure de 5.000,- EUR en soutenant que toute la procédure aurait pu être évitée si la demanderesse avait dès le départ correctement calculé le loyer et fourni les explications pour justifier son calcul. En tout, il y a eu 8 déplacements au tribunal dont trois audiences de plaidoiries.

En ce qui concerne la période du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 30 avril 2024, **PERSONNE1.)** soutient que la **COMMUNE** a erronément pris en compte le revenu du ménage en le divisant par deux. Il n'existe aucune base pour procéder à une telle démarche et la **COMMUNE** aurait dû faire le calcul du loyer en se basant exclusivement sur ses revenus propres. Il y a dès lors eu un trop-payé et **PERSONNE1.)** réclame reconventionnellement la somme de 2.958,54 EUR.

La **COMMUNE** conteste les prétentions adverses. Quant à la différence de 0,69 EUR, il y a probablement eu un arrondi. Même si les parties ont dû se déplacer à plusieurs reprises, il importe de retenir que les calculs de la **COMMUNE** ont finalement été corrects et que la demande en remboursement d'**PERSONNE2.)** requiert un rejet.

Quant à la demande de **PERSONNE1.)**, la **COMMUNE** confirme avoir pris en compte la moitié du revenu du « ménage » en le divisant par deux. Elle renvoie aux dispositions réglementaires pour justifier cette façon de procéder et estime que **PERSONNE1.)** a en tout état de cause tardé à fournir les données relatives à ses revenus. A titre d'illustration, elle verse un certificat de revenu de l'ACD émis le 7 novembre 2022 qui atteste que l'assiette pour le calcul n'était pas encore connue à cette date.

### **Appréciation**

La **COMMUNE** n'ayant plus de revendications, il y a lieu d'analyser les demandes reconventionnelles formulées par **PERSONNE2.)**, respectivement par **PERSONNE1.)**.

En ce qui concerne la demande d'**PERSONNE2.)** (demande qui porte sur calcul du loyer payé jusqu'au 31 décembre 2021), il convient de rappeler que le tribunal de céans a d'ores et déjà décidé que la **COMMUNE** s'était valablement basée sur les revenus cumulés d'**PERSONNE2.)** et de **PERSONNE1.)**, ceci après avoir retenu qu'**PERSONNE2.)** faisait encore partie du ménage-occupant jusqu'au 31 décembre 2021.

La **COMMUNE** a entretemps fourni les explications de son calcul du loyer pour la période en question en retenant un « loyer revenu » annuel de 16.347,98 EUR (un taux de loyer de 29 % a été appliqué) et un « loyer surface » annuel de 4,658,94 EUR. Le loyer mensuel (sans charges) se chiffre dès lors à 1.750,58 EUR.

Tel que retenu à l'appui du jugement du 13 décembre 2024, pour la période du 1<sup>er</sup> mai au 31 décembre 2021, la **COMMUNE**, suite au re-calcul qui a donné lieu à l'émission de la note de crédit du 31.1.2023, a finalement mis en compte un loyer mensuel de 1.810,58 EUR. Tel que soulevé, ledit montant contenait la quote-part d'avance sur charges de 60,- EUR.

En déduisant ladite avance, il y a lieu de retenir que le montant finalement facturé de (1.810,58 – 60=) 1.750,58 EUR correspond exactement au mode de calcul entretemps fourni par la **COMMUNE**. Ledit mode de calcul, qui n'a d'ailleurs pas fait l'objet de contestations circonstanciées de la part d'**PERSONNE2.)** lors de la dernière audience des plaidoiries, est conforme aux modalités prévues par le Règlement.

En ce qui concerne le prétendu trop-payé de 0,69 EUR, le tribunal constate que le calcul d'PERSONNE2.) est erronément basé sur la prémisse qu'il aurait réglé la somme de 9.391,41 EUR (cf. colonne « paiements extraordinaires » du décompte remis). En analysant l'avis de débit, il y a cependant lieu de relever que seul un montant de 9.390,72 EUR a été viré à la COMMUNE, alors qu'une commission sur transaction de 0,75 EUR a été retenue par la SOCIETE1.). Si le compte d'PERSONNE2.) a donc été débité de 9.391,47 EUR (le demandeur sur reconvention a encore erronément indiqué que le paiement aurait porté sur 9.391,41 EUR ce qui semble expliquer la différence de 0,06 EUR entre le montant de la demande reconventionnelle subsidiaire de 0,69 EUR et le montant de la commission de 0,75 EUR), seul un montant de 9.390,72 EUR a au final été réglé à la COMMUNE.

La demande reconventionnelle en remboursement d'un prétendu trop-payé formulée par PERSONNE2.) encourt dès lors un rejet.

Reste à analyser la demande reconventionnelle de PERSONNE1.).

D'emblée, le tribunal retient que la demanderesse sur reconvention expose à juste titre que le mode de calcul appliqué par la COMMUNE (moitié du revenu cumulé de l'ancien ménage) n'est pas prévu par le Règlement. Dans ces conditions, et à défaut d'avoir autrement justifié son calcul, il y a lieu de retenir que, suite au départ officiel du ménage d'PERSONNE2.), la COMMUNE aurait dû calculer le « loyer revenu » en se basant exclusivement sur le revenu de PERSONNE1.)

La COMMUNE soutient encore que PERSONNE1.) aurait tardé à fournir le détail de son revenu.

Dans ce contexte, il y a lieu de rappeler les dispositions du Règlement en ce qui concerne les adaptations de loyer (cf. articles 33 et 34 cités à l'appui du jugement du 13 décembre 2024) qui prévoient donc notamment l'application du nouveau loyer rétroactivement au 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit la modification dans la composition du ménage. Le tribunal retient que les revenus de PERSONNE1.) (« bénéfice d'une profession libérale » de 20.566,10 EUR, respectivement « bénéfice d'une profession libérale » de 28.700,84 EUR) figurent bien sur le bulletin IR de 2021 fourni par l'ACD (ledit bulletin ayant d'ailleurs servi comme base pour le calcul du loyer appliqué par la COMMUNE entre le 1<sup>er</sup> janvier 2022 et le 30 avril 2023 : la moitié du revenu imposable de 74.790,22 EUR soit 37.395,11 EUR), respectivement sur le bulletin IR de 2022 (qui a servi comme base pour le calcul du loyer appliqué par la COMMUNE entre le 1<sup>er</sup> mai 2023 et le 30 avril 2024 :  $78.270,50 / 2 = 39.135,25$  EUR).

Dans ces conditions, le tribunal retient que la COMMUNE aurait été en mesure de procéder au calcul du loyer sur base du seul revenu de PERSONNE1.), de sorte que la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) est fondée en son principe.

Quant au quantum de ladite demande, le tribunal constate que la demanderesse sur reconvention réclame un total de 2.958,54 EUR en soutenant qu'elle arrive à une différence de  $(689,28 - 563,06 =) 126,22$  EUR par mois, soit un total de 2.019,52 EUR pour les 16 mois de la période du 1.1.2022 au 30.4.2023 et à une différence de  $(765,44 - 687,18 =) 78,26$  EUR par mois, soit un total de 939,12 EUR pour les 12 mois de la période de 1.5.2023 au 30.4.2024.

En indiquant qu'elle a uniquement modifié le montant du revenu, PERSONNE1.) reconnaît que son calcul est basé sur la prémisse que toutes les autres valeurs du tableau soient correctes.

Cette prémisses n'est cependant pas correcte, alors que la demanderesse sur reconvention a notamment omis d'adapter le taux de loyer (à relever encore qu'aucune dépense spéciale n'a été déduite).

L'absence d'adaptation du taux de loyer (de même que l'absence de prise en compte d'éventuelles déductions de dépenses spéciales à appliquer) est cependant en défaveur de la demanderesse sur reconvention, de sorte qu'il y a lieu de retenir que sa demande reconventionnelle de 2.958,54 EUR est sous-évaluée.

Le tribunal ne saurait statuer *ultra petita*, il y a lieu de dire la demande reconventionnelle fondée pour le montant réclamé de 2.958,54 EUR et condamner la COMMUNE au remboursement dudit montant.

En ce qui concerne la demande d'PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure, le tribunal retient que la COMMUNE expose à juste titre que le calcul appliqué pour la partie du loyer qui concerne PERSONNE2.) a été correcte et que le montant réglé par ses soins (9.390,72 EUR) était dû. Dans ces conditions, sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure requiert un rejet.

Vu l'issue du litige, les frais et dépens sont à charge de la COMMUNE.

#### **Par ces motifs**

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

**vu** le jugement du 13 décembre 2024,

**dit** non fondée la demande reconventionnelle d'PERSONNE2.) en remboursement d'un trop-payé de loyer et en **déboute**,

**dit** la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) fondée pour le montant réclamé de 2.958,54 EUR,

**condamne** l'ADMINISTRATION COMMUNALE ADRESSE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 2.958,54 EUR,

**dit** encore non fondée la demande d'PERSONNE2.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et en **déboute**,

**condamne** l'ADMINISTRATION COMMUNALE ADRESSE1.) aux frais et dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Steve KOENIG, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Véronique JANIN, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Steve KOENIG  
Juge de Paix

Véronique JANIN  
Greffière