

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, douze février deux mille vingt-cinq

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

PERSONNE1.), sans état actuel connu, née le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant par Maître Natalia ZUVAK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, *défenderesse sur reconvention*,

et

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonction,

partie défenderesse, comparant par Maître Marc WALCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, *demanderesse par reconvention*.

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 30 juillet 2024 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du vendredi, 20 septembre 2024 à 09.30

heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 20 septembre 2024, l'affaire fut refixée au mercredi, 20 novembre 2024 où elle fut utilement retenue de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Maître Natalia ZUVAK, comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

Maître Marc WALCH, comparant pour la partie défenderesse, fut entendu en ses moyens de défense.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été remis

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 30 juillet 2024, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer les montants suivants :

Réduction de loyer 1.11.2022 – 28.2.2023 :	2.800,00 €
Réduction de loyer 1.9.2022 – 30.10.2022 et 1.3.2023-1.8.2023 :	2.450,00 €
Réduction des charges 17.9.2019-1.8.2023 :	2.400,00 €
Dommages et intérêts pour préjudice matériel :	1.534,09 €
Dommages et intérêts pour préjudice moral :	5.000,00 €
Remboursement caution :	1.400,00 €
Indemnité de procédure :	2.500,00 €

A l'audience publique du 20 novembre 2024, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a demandé reconventionnellement la condamnation de PERSONNE1.) au paiement des montants suivants :

Loyer août 2023 :	700,00 €
Décomptes charges locatives 2021, 2022 et 2023 :	10,22 €
Indemnité de procédure :	1.500,00 €
Dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire :	1.500,00 €

Il y a lieu de lui en donner acte.

La demande reconventionnelle est recevable en la forme.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) avait pris en location auprès de PERSONNE2.) un appartement à L-ADRESSE3.), ceci à partir du 1^{er} août 2014 et pour un loyer de 700,- € par mois, avances sur charges de 150,- € par mois non comprises.

Par acte notarié du 16 septembre 2019, ledit logement a été vendu à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) et un avenant au contrat de bail tenant compte du changement de bailleur a été signé.

Par courrier du 17 juillet 2023, PERSONNE1.) a résilié le contrat de bail entre parties avec effet au 26 août 2023.

La requérante fait tout d'abord état d'une série de désordres ayant affectés les lieux qu'elle avait pris en location et conclut de ce chef à une réduction de loyer, soit totale pour la période du 1^{er} novembre 2022 au 28 février 2023, soit partielle pour les périodes du 1^{er} septembre au 30 octobre 2022 ainsi que du 1^{er} mars au 1^{er} août 2023.

A ce titre, PERSONNE1.) invoque notamment pour la période du 1^{er} novembre 2022 au 28 février 2023 le fait que son appartement était inhabitable en raison notamment de la défaillance du système d'évacuation des eaux usées.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.), tout en admettant un problème au niveau de la canalisation au mois de novembre 2022, s'oppose à la demande de PERSONNE1.) tendant à une réduction du loyer pour trouble de jouissance alors qu'elle a relogé la locataire dans un autre appartement au moment où cela s'est avéré nécessaire. De plus, selon la bailleuse, sa locataire aurait même refusé dans un premier temps de réintégrer l'appartement loué alors que les désordres avaient d'ores et déjà été résolus.

Le Tribunal retient que les parties s'accordent sur le fait que, du moins pendant une certaine période, l'objet loué était inutilisable pour défaillance de la canalisation. Par ailleurs, il résulte à suffisance de droit des pièces versées en cause que les problèmes d'évacuation des eaux usées étaient récurrents et que l'objet loué lui-même mais aussi les parties communes présentaient des défauts au niveau des normes de sécurité, fait qui ne saurait être couvert par un état des lieux qui ne mentionne pas de réserves à ce sujet.

Il y a aussi lieu de retenir qu'il n'est pas non plus normal de devoir quitter le logement loué et d'intégrer un autre appartement, de surcroît à une certaine distance, pour le même loyer.

Le Tribunal retient partant que le propriétaire a partiellement failli à son obligation de garantir la jouissance paisible des lieux loués et estime qu'il y a lieu d'allouer ex aequo et bono le montant total de 2.100,- € à titre de dommages et intérêts, montant correspondant à 25 % des loyers payés pour la période en question.

En ce qui concerne la demande de PERSONNE1.) en paiement du montant de 2.400,- € au titre des charges, la requérante estime qu'il y a lieu à restitution de 30 % des avances sur charges payées alors que le bailleur est resté en défaut de fournir un décompte des charges locatives pour la période de septembre 2019 (achat de l'immeuble par la partie défenderesse) à juillet 2023 (départ de la locataire).

Force est cependant de retenir que ce chef de la demande est à réserver, le bailleur ayant entretemps établi des décomptes de charges qui cependant n'ont pas encore pu être vérifiés par la locataire.

Il y a donc lieu de refixer ce volet de la demande pour continuation des débats à une audience ultérieure.

Pour ce qui est de la demande en restitution de la caution, soit le montant de 1.400,- €, ce volet de la demande est également à réserver en attendant que la question des charges soit réglée entre parties.

En ce qui concerne la demande de PERSONNE1.) en paiement de dommages et intérêts pour préjudice matériel d'un montant total de 1.534,09 € qui est constitué d'une part de frais d'expertise et d'autre part de frais pour se reloger ainsi que de frais de nourriture, il y a lieu de retenir ce qui suit :

Lorsque les conclusions de l'expert non-judiciaire ont été utiles aux débats, les frais peuvent être mis à titre de dommages et intérêts à charge du responsable (v. Cour d'appel 27 novembre 2002, n°25649 du rôle). En l'espèce, le rapport unilatéral n'apporte pas d'élément nouveau véritable alors que d'une part, le consultant ne fait que reprendre les dires de la locataire et que d'autre part, les désordres énumérés étaient déjà repris à l'état des lieux d'entrée respectivement au rapport de l'inspection sanitaire ou alors non contestés par le bailleur (défaut de rebouchage après travaux). En ce qui concerne le problème des odeurs d'égout, le consultant n'a pas fait de constatation pertinente. Il s'en suit que les frais d'expertise resteront à charge de la locataire. Pour ce qui est des frais de

logement dans une auberge de jeunesse, respectivement les frais des repas pris les jours en question, les dommages et intérêts alloués pour trouble de jouissance alloués ex aequo et bono englobent la totalité du préjudice subi et par voie de conséquence, ce chef de la demande est à abjurer.

PERSONNE1.) réclame finalement encore le paiement du montant de 5.000,- € à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral. Elle invoque à ce titre le fait qu'elle a été privée à plusieurs reprises de son domicile et qu'elle a eu des problèmes de santé causés par la partie défenderesse. Le Tribunal retient que ce chef de la demande est à déclarer non fondé. En effet, en ce qui concerne le fait que la requérante a été relogée, l'allocation de dommages et intérêts pour troubles de jouissance a tenu compte de ce fait. Des problèmes de santé en relation causale avec des mauvaises odeurs dans le logement ne sont pas établis. Il s'ensuit que l'existence d'un préjudice moral indemnisable n'est pas prouvée à suffisance de droit.

En ce qui concerne la demande reconventionnelle, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) réclame en premier lieu le paiement du loyer du mois d'août 2023. L'ancienne locataire admet ne pas avoir payé le loyer en question. Elle a cependant résilié son bail avec effet au 26 août 2023 de sorte que ce chef de la demande reconventionnelle est fondé.

La demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire est à déclarer non fondée, ceci au vu du sort réservé du moins partiellement à la demande de PERSONNE1.).

Les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sont à réserver.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande de PERSONNE1.) en la forme ;

la **déclare** d'ores et déjà partiellement fondée ;

partant,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 2.100,- € avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice – 30 juillet 2024 – jusqu'à solde ;

déclare non fondée la demande de PERSONNE1.) en paiement de dommages et intérêts pour préjudice matériel et moral ;

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de sa demande reconventionnelle en paiement des montants suivants :

Loyer août 2023 :	700,00 €
Décomptes charges locatives 2021, 2022 et 2023 :	10,22 €
Indemnité de procédure :	1.500,00 €
Dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire :	1.500,00 €

reçoit la demande reconventionnelle en la forme ;

la **déclare** d'ores et déjà partiellement fondée ;

partant,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) le montant de 700,- € avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice – 20 novembre 2024 – jusqu'à solde ;

déclare non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire ;

ordonne la compensation des créances réciproques ;

refixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du **mercredi, 23 avril 2025 à 15.15 heures, salle 1** ;

réserve les frais.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix directeur à Diekirch, assistée du greffier Alain GODART, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.