

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, huit octobre 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, né le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant par Maître Christian BILTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, comparant pour la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WEILER & BILTGEN sàrl, établie à L-9234 Diekirch, 30, route de Gilsdorf, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Diekirch, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 239498,

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, à savoir Monsieur PERSONNE2.),

partie défenderesse, comparant par Maître Martine LAUER, avocat à la Cour, demeurant à Dudelange.

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 18 juillet 2025 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 de vacation du jeudi, 7 août 2025 à 09.00 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 7 août 2025, l'affaire fut refixée au mercredi, 24 septembre 2025 où elle fut utilement retenue de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

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

Maître Martine LAUER, comparant pour la partie défenderesse, fut entendue 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 fixé

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 18 juillet 2025, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre valider la résolution extrajudiciaire du bail entre parties avec effet rétroactif, sinon prononcer la résolution du bail avec effet rétroactif, et s'y entendre condamner à payer le montant de 15.600,- (loyers, frais et garantie locative) ainsi que le montant de 3.500,- € à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral. Subsidiairement, le requérant demande la validation de la résiliation du bail pour le futur avec effet au 18 juillet 2025 et la condamnation de la partie défenderesse au paiement du montant de 13.800,- €. En ordre plus subsidiaire, le requérant demande la réduction du loyer et la condamnation de la partie défenderesse au paiement du montant de 9.775,- €. En tout état de cause, le requérant demande la restitution de la garantie locative d'un montant de 1.800,- € et l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500,- €.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) a pris en location de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) un appartement à L-ADRESSE3.) suivant

contrat de bail du 27 février 2025. Le bail a été conclu pour une période d'un an prenant effet au 1^{er} mars 2025.

Il est encore établi que le locataire PERSONNE1.) a dû payer en avance, outre une garantie locative, l'ensemble des loyers et des frais locatifs pour une année.

Le locataire a visité l'appartement et un état des lieux d'entrée a été établi le jour de la signature du bail.

Cet état des lieux est uniquement constitué de photos des lieux et indique que « des dégâts éventuellement pas constatés sont à communiquer endéans la quinzaine ... ».

Le locataire indique qu'on l'a informé du fait que le précédent occupant de l'appartement en question y est décédé.

Cependant selon PERSONNE1.), on ne lui aurait pas dit que le corps du précédent occupant serait resté en décomposition pendant plusieurs mois dans l'appartement avant qu'il n'ait été découvert.

Cette circonstance n'est pas contestée par le bailleur.

En date du 27 mars 2025, donc un mois après la signature du contrat de bail, l'agent immobilier PERSONNE3.) (intermédiaire entre les parties et cousin du locataire) a fait part au bailleur par courriel du fait que le locataire se plaint de mauvaises odeurs et a l'intention de repeindre l'appartement. Dans le même courriel, l'agent immobilier demande de connaître l'endroit où le corps a été retrouvé.

En date du 16 avril 2025, l'agent immobilier a indiqué au bailleur qu'en désespoir de cause, elle a demandé l'avis d'un professionnel des pompes funèbres qui aurait constaté que l'appartement serait insalubre et inhabitable en l'état actuel alors que les graisses humaines auraient pénétré notamment dans les joints du carrelage, dans les plinthes, dans la porte de la salle de bains. Des travaux de réfection seraient requis.

Le même jour, le bailleur a répondu que « si votre cousin ne souhaite pas rester, merci de m'en informer ».

Le lendemain 17 avril 2025, l'agent immobilier a fait part au bailleur de la volonté du locataire de résilier le bail avec effet immédiat. Il a également été demandé de rembourser les loyers, les frais et la garantie locative (15.600,- €).

En date du 22 avril 2025, le bailleur a indiqué que le locataire devrait honorer son bail jusqu'à échéance.

Le même jour, le responsable de l'entreprise de nettoyage SOCIETE2.) qui avait été chargé par le bailleur de nettoyer les lieux après la découverte du cadavre a envoyé des photos précédant son intervention à l'agent immobilier. Dans un courrier explicatif, il est indiqué que le bailleur avait demandé un nettoyage approfondi, mais pas l'enlèvement par exemple de carrelages, plinthes, chambranles. Il y est encore indiqué que le bailleur s'est vu recommander le remplacement des éléments poreux alors que le nettoyage à lui seul ne permet pas d'enlever les liquides (du corps du défunt) qui y ont pénétrés.

En date du 5 juin 2025, le mandataire du requérant a mis le bailleur en demeure de réaliser des travaux afin d'enlever tous les fluides corporels présents dans le logement suite au décès du précédent occupant.

Le même jour, le mandataire du requérant a demandé au bourgmestre de la ville d'Ettelbruck un contrôle du logement litigieux.

Dans un courrier du 12 juin 2025, le mandataire du bailleur a accepté, sans reconnaissance préjudiciable aucune, de procéder à une visite des lieux pour constater d'éventuels travaux qui seraient encore requis.

En date du 17 juin 2025, l'Administration communale d'Ettelbruck procède à une visite des lieux.

Dans un rapport daté du 19 juin 2025, l'Administration communale d'Ettelbruck retient que « des tâches visibles dans les joints des carrelages notamment dans la zone où le défunt a été retrouvé ont été constatés avec une extension jusqu'en dessous du mobilier de cuisine. Les plinthes et le chambranle de la porte de la salle de bains présentent un aspect visiblement gonflé et déformé, vraisemblablement en raison d'une exposition prolongée à des liquides s'étant échappés du corps du défunt ».

Le prédit rapport retient que le logement n'est pas à déclarer non conforme au regard de la législation sur la salubrité, mais qu'au vu des détériorations visibles et afin de garantir le bien-être moral de l'occupant, il y a lieu d'inviter « fortement » le bailleur d'exécuter les travaux qui s'imposent, à savoir rénovation des carrelages et des joints dans les zones contaminées, remplacement de la porte de la salle de bains et de son chambranle, remplacement des plinthes concernées, remplacement du socle de la cuisine ainsi qu'un nettoyage supplémentaire.

Par courriel du 24 juin 2025, le mandataire du bailleur indique que son client entend se conformer auxdites recommandations.

En date du 27 juin 2025, le mandataire du bailleur informe le locataire qu'il entend faire intervenir une firme de nettoyage en date du 2 juillet 2025.

En date du 1^{er} juillet 2025, le mandataire du locataire répond que les lieux seront accessibles en date du 2 juillet 2025, mais demande quand les autres travaux sont envisagés, travaux repris dans le rapport de l'Administration communale d'Ettelbruck.

En date des 2 et 4 juillet 2025, le bailleur a fait effectuer des travaux. Cependant le carrelage n'a pas été remplacé ni le socle de la cuisine.

En date du 5 juillet 2025, le bailleur indique avoir terminé les travaux.

Par courrier du 18 juillet 2025, le mandataire le locataire procède à la résolution avec effet rétroactif du bail et demande le remboursement des loyers, des charges et de la caution.

Le même jour, la présente affaire a été introduite.

Par courrier du 25 juillet 2025, le mandataire du bailleur indique s'opposer à la résolution du contrat de bail ainsi qu'à toute demande pécuniaire.

En date du 28 juillet 2025, le mandataire du locataire reprend ses doléances.

Dans un courrier du même jour, le mandataire du bailleur propose le remplacement du socle de la cuisine ainsi que le coulage des joints grattés par l'entreprise de nettoyage.

Le 29 juillet 2025, le mandataire du locataire a refusé cette proposition.

En date du 30 juillet 2025, le mandataire du bailleur a annulé l'intervention projetée.

Comme indiqué ci-avant, le requérant demande en ordre principal la validation de la résolution du bail dont il a fait part au bailleur en date du 18 juillet 2025, sinon le prononcé de la résolution du bail et par voie de conséquence la restitution des loyers, des charges et de la garantie locative. En outre, le requérant réclame l'allocation de dommages et intérêts pour préjudice moral.

En application de l'article 1721 du Code civil, le bailleur doit garantir au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage quand même le bailleur ne les aurait pas connus.

La garantie des vices de la chose est une application de la garantie de la jouissance paisible en général.

Constitue un vice de la chose tout défaut, tout inconvénient, toute déficience quelconque de la chose elle-même qui supprime ou diminue l'usage auquel elle est normalement ou a été contractuellement destinée. L'empêchement ne doit pas être total. Il suffit qu'il soit appréciable et altère la jouissance normale de la chose telle que le preneur est en droit de l'attendre en vertu du contrat (Yvette MERCHIER, Le bail en général, no. 208).

L'article 1721 du Code civil présuppose que le bailleur a manqué à son obligation de garantir la jouissance paisible. Il faut donc que le vice dont se prévaut le locataire soit inhérent à la chose. Par vice de la chose il est fait référence à tout défaut, tout inconvénient, toute déficience quelconque de la chose elle-même qui la rend impropre à l'usage auquel elle est normalement destinée, qui supprime ou diminue cet usage, qui a pour effet d'enlever au preneur le bénéfice de la jouissance normale et complète qu'eu égard à la nature de la chose, aux usages et à la situation des lieux, il avait le droit d'escompter.

Il importe peu que le bailleur ait eu ou non connaissance du vice, qu'il soit de bonne ou de mauvaise foi et que le vice soit apparu avant ou après la conclusion du bail. La circonstance que le vice n'a pas été créé par lui est indifférente quant à l'obligation du bailleur à la garantie.

L'empêchement ne doit en outre pas être total. Il suffit qu'il soit appréciable et altère la jouissance normale de la chose telle que le preneur est en droit de l'attendre.

L'ignorance du vice par le preneur au moment de la conclusion du bail est une condition de la garantie. Le bailleur ne doit pas garantir au preneur pour les vices de la chose louée qui étaient apparents lors de la conclusion du bail, c'est-à-dire des vices que le preneur a connus ou a dû connaître.

L'apparence du vice de la chose est une question de fait laissée au pouvoir d'appréciation du juge du fond.

La sanction résultant de la violation des obligations découlant pour le bailleur de l'article 1721 du Code civil consiste au choix du preneur en demande en réparation en nature, une diminution du prix ou la résolution du bail.

Le juge apprécie selon l'importance et la gravité des désordres constatés s'il y a lieu de faire droit à la demande en résolution formulée par le preneur.

Le bailleur est tenu de réparer l'entière du dommage encouru par le preneur suite au vice de la chose, aussi bien la privation de jouissance du bien que tout autre dommage qu'aurait subi le preneur (cf. Yvette MERCHIER, op.cit. no 209 et ss. ; Manuel du contrat de bail en droit luxembourgeois, Larcier Luxembourg, no. 60).

En l'espèce, le Tribunal retient tout d'abord que le logement pris en location présente un vice/un désordre. En effet, il est constant en cause que dans l'appartement litigieux, une personne est décédée et que le corps y est resté à se décomposer pendant des mois. Les liquides corporels ont pénétré dans le sol, dans la porte de la salle de bains et le chambranle de cette dernière ainsi que dans le socle de la cuisine. Des asticots sont apparus chez le voisin en-dessous ce qui a permis la découverte du corps. Une odeur très forte était présente dans les lieux loués, du moins en début de contrat.

Le fait de ne pas enlever toute trace de cet événement constitue un défaut de la chose louée qui en diminue fortement l'usage normal. En effet, l'on ne saurait exiger d'un locataire d'être confronté journalièrement notamment à des traces de graisse corporelle visibles à l'œil nu, cette circonstance compromettant la santé et le bien-être du preneur.

Le bailleur invoque le fait que le preneur a accepté les lieux sans réserves et que partant si vice il y a, ce dernier est couvert.

Le Tribunal ne saurait suivre cette argumentation alors que le bailleur a certes informé le locataire du fait que le preneur précédent est décédé dans les lieux loués, mais ne l'a pas informé des circonstances quand-même très particulières de ce décès alors que le corps n'a pas été trouvé pendant une très longue période.

Ainsi le preneur ne pouvait savoir par exemple que les tâches visibles provenaient d'un cadavre et qu'il ne pouvait les enlever par un simple nettoyage.

Le bailleur soutient encore qu'il aurait réagi à toutes les demandes et réclamations du preneur et que l'ensemble des désordres, s'il y en avait, ont été réparés. Force est de constater tout d'abord que tel n'est pas le cas alors que notamment le carrelage et le socle de la cuisine n'ont pas été remplacés. Par ailleurs, il y a lieu de constater que les travaux qui ont été effectués ne l'ont été que de façon tardive et sur intervention de l'agence immobilière, de la commune d'Ettelbruck et du mandataire du locataire. Le bailleur n'avait pas l'intention d'assainir les lieux

après le décès de l'occupant de façon approfondie, mais entendait se contenter d'un nettoyage du logement. Le fait d'exiger le paiement d'une année de loyers et de charges en avance laisse un arrière-goût amer. Le locataire qui aurait dû habiter les lieux à partir du 1^{er} mars 2025 ne saurait être contraint de patienter pendant des mois jusqu'à ce que le bailleur lui procure un logement exempt de vices. S'y ajoute que le locataire a très vite fait part de son intention de pas exécuter le bail et que le bailleur, après avoir consenti au départ du locataire, s'est ravisé et a insisté sur l'exécution du bail. Suite à cette exigence, le locataire a demandé des travaux qui n'ont été que partiellement exécutés.

Le Tribunal retient partant que la demande tendant à voir prononcer la résolution du contrat de bail entre parties est à déclarer fondée, le bailleur ayant failli à l'obligation prévue par l'article 1721 du Code civil.

Par conséquent, il y a lieu de condamner la partie défenderesse à rembourser l'intégralité des montants perçus, à savoir les loyers, les charges et la garantie locative.

En revanche, la demande de PERSONNE1.) en paiement de dommages et intérêts pour préjudice moral est à abjurer, la réalité d'un tel préjudice non indemnisé par la résolution du contrat n'étant pas établie.

Il est inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à charge du requérant alors qu'il a dû exposer des frais pour faire valoir ses droits en justice. Le montant de l'indemnité est fixé à 750,- €.

A l'audience publique du 24 septembre 2025, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a demandé reconventionnellement le paiement d'une indemnité de procédure de 1.500,- €.

Il y a lieu de lui en donner acte.

La demande reconventionnelle est recevable en la forme.

Eu égard à l'issue du litige, elle est cependant à déclarer non fondée.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, les conditions légales n'étant pas remplies en l'espèce.

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** partiellement fondée ;
partant,

déclare résolu le contrat de bail conclu entre parties en date du 27 février 2025 ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 15.600,- € avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice – 18 juillet 2025 – jusqu'à solde ;

dit que le taux d'intérêt légal est majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 750,- € à titre d'indemnité de procédure ;

déclare la demande de PERSONNE1.) non fondée pour le surplus et en **déboute** ;

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

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de sa demande reconventionnelle en paiement du montant de 1.500,- € à titre d'indemnité de procédure ;

reçoit la demande reconventionnelle en la forme ;

la **déclare** non fondée et en **déboute** ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

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.