

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n°694/2024  
E-BAIL-362/23

## Audience publique du 15 mars 2024

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

**PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),

**partie demanderesse,**

**partie défenderesse sur reconvention**, comparant par Maître Edoardo TIBERI, avocat à la Cour, demeurant à Differdange,

et

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

**partie défenderesse,**

**partie demanderesse par reconvention**, comparant par Maître Martine KRIEPS, avocat à la Cour, demeurant à Bereldange.

---

### Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 7 juillet 2023 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

Les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 27 septembre 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 20 octobre 2023.

Après trois refixations à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 2 février 2024, les mandataires des parties entendus en leurs moyens et explications.

La continuation des débats fut fixée au 1<sup>er</sup> mars 2024, audience lors de laquelle les mandataires des parties exposèrent leurs moyens.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, date à laquelle le prononcé avait été fixé,

### le jugement

qui suit :

Par requête déposée le 7 juillet 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins suivantes :

*« A titre principal,  
voir constater que le président de la commission des loyers de la ADRESSE3.) ne remplit pas les conditions d'impartialité requises pour siéger dans le dossier céans, par conséquent, voir annuler la décision de la commission des loyers de la ADRESSE3.) pour violation des principes généraux du droit découlant notamment de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne,*

*A titre subsidiaire,  
Voir déclarer non fondée la diminution du montant du loyer pour trouble de jouissance dans le chef de la requérante,  
par conséquent, à voir annuler, sinon retirer la décision de la commission des loyers de la ADRESSE3.) du 17 mai 2023 de diminuer le montant du loyer,  
voir déclarer non fondée la fixation du loyer décidée par la commission des loyers de la ADRESSE3.),  
par conséquent, voir annuler la fixation du montant du loyer de la commission des loyers de la ADRESSE3.) du 17 mai 2023,*

*voir condamner en tout état de cause la partie défenderesse pour le tout à l'entière des frais et dépens, au vœu de l'article 238 du Nouveau Code de procédure Civile et en ordonner la distraction au profit de Maître Edoardo TIBERI qui affirme en avoir fait l'avance, sinon instituer un partage largement favorable à la partie de Maître TIBERI, voir condamner la partie défenderesse à payer à la requérante la somme de 1.000,00.- EURO sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entière des frais non compris dans les dépens à la charge de Madame PERSONNE1.),  
réserver à la requérante tous autres droits, dus, moyens et actions ;  
condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance ;  
ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant opposition ou appel sur minute et avant l'enregistrement ;  
sous toutes réserves. »*

A l'appui de sa demande, la requérante expose qu'elle entend formuler un recours contre la décision de la Commission des loyers de la ADRESSE3.) du 17 mai 2023 ayant réduit le loyer à 850.- euros à partir du 1<sup>er</sup> avril 2023 jusqu'à ce que les problèmes concernant les infiltrations d'eau soient résolus et ayant fixé le loyer à 1.004,63 euros à partir du premier mois qui suit le jour où les problèmes concernant les infiltrations d'eau ont été résolus. La commission aurait en outre demandé à la bailleuse de lui fournir une attestation des réparations.

Après avoir conclu à la recevabilité *ratione materiae*, à la recevabilité *ratione loci* ainsi qu'à la recevabilité *ratione temporis* de la présente requête, la requérante soutient que la décision de la Commission des loyers doit être annulée alors que les principes généraux du droit, découlant notamment de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne, n'auraient pas été respectés. Elle soutient que le président de ladite commission, PERSONNE3.), se trouvait en conflit d'intérêt alors que PERSONNE2.), la locataire ayant introduit la demande en réduction du loyer devant la Commission des loyers, figurait sur la même liste électorale pour les élections communales et serait une amie proche de PERSONNE3.). Elle estime que ce fait aurait dû conduire le président de la Commission des loyers à se « déclarer *incompétent* » afin de garantir les principes généraux du droit, notamment le principe d'impartialité ou encore le principe d'équité.

Quant au fond, la requérante conteste la décision de réduction du loyer tant en son principe qu'en son quantum. Elle fait valoir que la commission a décidé de réduire le loyer de 32% à 850.- euros au motif que la jouissance des lieux serait troublée. Cette réduction aurait été décidée de façon discrétionnaire sans se baser sur des faits précis ou sur un calcul clair et précis.

Elle conteste également la diminution du loyer à 1.004,63 euros en soutenant que la Commission des loyers a uniquement pris en compte le capital investi tel qu'il résulte d'un acte de vente du 11 mars 2010 sans prendre en compte d'autres investissements importants, tels l'installation d'une cuisine ou le renouvellement de la salle de bain et sans prendre en compte l'inflation.

A l'audience des plaidoiries du 1<sup>er</sup> mars 2024, la requérante maintient ses demandes telles que formulées dans la requête. Elle fait valoir que le fait que le président de la Commission des loyers de la ADRESSE3.) est un ami proche de la locataire constitue une violation du principe d'équité et d'impartialité tels que prévus à l'article 47 de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne et de l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme. Elle soutient encore qu'il résulte des pièces versées par la partie adverse que cette dernière a envoyé les documents remis à la Commission des loyers à PERSONNE4.), qui figurait également sur la même liste électorale pour les élections communales. Elle demande ainsi principalement l'annulation de la décision de la Commission des loyers et subsidiairement elle demande à la voir dire non fondée en soutenant que la diminution du loyer n'est pas justifiée. Elle verse deux factures d'un montant total de 4.876,45 euros concernant des travaux effectués dans les lieux loués qui devraient être pris en compte dans le calcul de la valeur locative de l'appartement.

PERSONNE2.) explique que le bail conclu entre parties a entretemps été résilié d'un commun accord des parties au 31 juillet 2023. Elle soutient que jusqu'au mois de juin 2023 inclus, elle a payé le loyer intégral tel que convenu entre parties et que ce n'est que pour le mois de juillet 2023 qu'elle a payé le loyer de 850.- euros tel que réduit par la Commission des loyers.

Elle se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande. Elle conclut au rejet de la demande en annulation de la décision de la Commission des loyers à défaut de base légale invoquée par la partie requérante. En tout état de cause, elle conteste l'existence d'un quelconque conflit d'intérêt dans le chef de PERSONNE3.) ayant siégé comme président de la Commission des loyers. Elle soutient que PERSONNE3.) n'a aucun intérêt personnel dans cette affaire et que le seul fait qu'il est membre du même parti politique ne signifie pas qu'il existe des liens amicaux étroits entre eux. Elle donne encore à considérer que deux autres assesseurs siégeaient avec de PERSONNE3.), de sorte qu'il n'a pas pris seul la décision litigieuse. Elle précise finalement que PERSONNE1.) ne s'est même pas présentée à la réunion devant la Commission des loyers.

Elle explique que les pièces remises à la Commission des loyers ont été envoyées à PERSONNE4.) afin que ce dernier puisse les imprimer alors qu'elle ne dispose pas d'imprimante. Ce fait ne serait ainsi d'aucune pertinence dans le présent litige.

Quant au fond, PERSONNE2.) fait valoir que PERSONNE1.) avait uniquement remis l'acte de vente, de sorte qu'à défaut d'autres pièces, c'est à bon droit que la Commission des loyers s'est basée sur le prix de vente pour effectuer le calcul de la valeur locative. Elle soutient avoir versé à la Commission des loyers de nombreux documents concernant les dégâts des eaux affectant les lieux loués et que la décision de la Commission des loyers n'a partant pas été prise de façon arbitraire.

En ce qui concerne les deux factures que PERSONNE1.) verse actuellement, elle soutient qu'il s'agit de travaux d'électricité et de plinthes que la bailleresse s'était engagée à faire lors de l'entrée dans les lieux.

Elle explique que les dégâts des eaux sont survenus dès le premier mois de la location et qu'elle a immédiatement informé le syndic et la bailleresse de ces problèmes.

A titre reconventionnel, PERSONNE2.) demande à voir condamner PERSONNE1.) à lui restituer le montant de la garantie locative à hauteur de 3.750.- euros avec les intérêts de retard tels que de droit à compter de la demande par courrier du 17 août 2023, jusqu'à solde. Elle demande encore à ce que la réduction du loyer au montant de 850.- euros pour perte de jouissance locative soit applicable dès le 1<sup>er</sup> août 2022 et elle demande à se voir rembourser le montant de 4.400.- euros à titre de loyer trop payé pendant la période du 1<sup>er</sup> août 2022 au 30 juin 2023. Pour le surplus, elle demande la confirmation de la décision de la Commission des loyers. Elle sollicite en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE1.) s'oppose à la restitution de la garantie locative en soutenant que les décomptes des charges ne sont pas encore finalisés.

Elle soulève l'incompétence matérielle du tribunal pour décider de la réduction rétroactive du loyer, seule la Commission des loyers pouvant décider d'une diminution du loyer. Elle s'oppose en tout état de cause à voir rétroagir la diminution au 1<sup>er</sup> août 2022 et à voir restituer un quelconque trop payé à la locataire en soutenant que cette dernière était au courant des problèmes des dégâts des eaux. Elle conteste également l'indemnité de procédure sollicitée par la partie adverse.

PERSONNE2.) maintient sa demande en restitution de la garantie locative en soutenant que la bailleresse ne rapporte pas la preuve que les décomptes sont en train d'être effectués et elle conclut à la compétence du tribunal sur base des dispositions de l'article 3-3 du nouveau code de procédure civile. Elle conteste formellement que la bailleresse l'ait avertie de ces problèmes lors de la signature du contrat de bail et elle donne à considérer que lorsqu'elle a quitté les lieux en date du 31 juillet 2023, le problème n'était toujours pas résolu.

### **Motifs de la décision**

Il est constant en cause que suivant contrat de bail signé en date du 20 juin 2022, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> août 2022, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement au 4<sup>ème</sup> étage d'une résidence sise à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.250.- euros, payable d'avance le premier de chaque mois.

Après l'apparition d'infiltrations d'eau dans l'appartement au niveau d'une porte-fenêtre donnant à un balcon, PERSONNE2.) en a informé la bailleresse dès le mois d'août 2022.

Par courrier recommandé du 1<sup>er</sup> février 2023 adressé à PERSONNE1.), PERSONNE2.) a sollicité une diminution du loyer de 400.- euros par mois en raison d'un défaut de jouissance paisible dès le début du contrat des lieux loués dû à une infiltration d'eau venant du balcon en cas de pluie.

A défaut de réaction de la part de PERSONNE1.), PERSONNE2.) a déposé en date du 6 mars 2023 une requête en diminution du loyer de 400.- euros auprès de la Commission des loyers de la ADRESSE3.) pour la même raison.

Les deux parties ont été convoquées à une réunion de la Commission des loyers de la ADRESSE3.) le 5 avril 2023 en vue d'une éventuelle conciliation. PERSONNE2.) y était présente, mais PERSONNE1.) n'est pas venue à la réunion et a uniquement versé un contrat préliminaire de vente de l'appartement litigieux.

En date du 17 mai 2023, la Commission des loyers de ADRESSE3.), composée de PERSONNE3.), président, PERSONNE5.), assesseur-bailleur et PERSONNE6.), assesseur-locataire, en présence de PERSONNE7.), secrétaire, a pris la décision suivante :

*« Vu la requête du 06 mars 2023 introduite par Madame PERSONNE2.) demeurant ADRESSE2.) L-ADRESSE2.), au sujet d'une demande de réduction de loyer, conformément aux articles 3 à 5 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, pour un logement sis ADRESSE2.), appartenant à PERSONNE1.).*

*Qu'il résulte d'après les explications fournies lors de la réunion du 05 avril 2023 qu'il s'agit d'un appartement situé au 4<sup>ème</sup> étage d'un immeuble sis ADRESSE2.) à ADRESSE3.).*

*Considérant que nous sommes en présence d'un logement conforme à l'alinéa (2) de l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil ;*

*Que partant la loi est applicable dans le présent cas pour la partie servant à des fins d'habitation;*

**Quant à la forme :**

*Considérant qu'il résulte de la requête que le propriétaire fut informé par courrier des prétentions du locataire;*

*Que la demande en réduction a eu lieu après les six premiers mois du bail ;*

*Considérant que le délai de l'introduction de la requête fut respecté par le locataire;*

*Qu'en conséquence, la demande est recevable ;*

**Quant à la fixation du loyer :**

*Considérant que les parties étaient convoquées à l'administration communale le 05 avril 2023 en vue d'une éventuelle conciliation :*

*Considérant que cette conciliation n'a pas pu se faire vu que le propriétaire n'est pas venu à la réunion :*

*Qu'il résulte d'après le contrat préliminaire de vente, en l'absence de tout autre document permettant d'évaluer le capital investi, que le loyer de 1250€ actuellement demandé par le bailleur n'est pas justifié alors que conformément à l'article 3 de la Loi, la location d'un logement à usage d'habitation ne peut rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant un taux de 5% du capital investi dans le logement ;*

*Capital investi : 241110€*

*Loyer :  $241110 \times 0.05 / 12 = 1004,63€$*

**Par ces motifs :**

*Vu la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil ;*

*Après délibération et à l'unanimité des voix la commission:*

*1. Déclare la demande recevable :*

*2. Fixe le loyer à 850€ à partir du 01 avril 2023 et ceci jusqu'à ce que les problèmes concernant les infiltrations d'eau soient résolus :*

3. Fixe le loyer à 1004,63€ à partir du premier mois qui suit le jour où les problèmes concernant les infiltrations d'eau ont été résolus ;

4. La commission demande au bailleur de lui introduire une attestation des réparations.

*Extrait de la loi en question :*

*Art. 10 Contre la détermination du loyer par la commission, il est ouvert une action devant le juge de paix du lieu de la situation du logement. Cette action devra être formée, à peine de déchéance, dans le mois de la notification du procès-verbal de la commission. Elle sera introduite, instruite et jugée conformément à la procédure prévue aux articles 19 à 25. La copie du procès-verbal de la commission sera jointe à la requête.*

*Si aucun recours n'est introduit suite à la notification de la décision de la commission dans les délais fixés, il est présumé d'une manière irréfragable que la décision de la commission est acceptée de part et d'autre.*

*La décision du juge de paix pourra être frappée d'opposition ou d'appel dans les formes et délais prévus aux articles 23 et 25. »*

Par requête déposée en date du 7 juillet 2023 au greffe du Tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, PERSONNE1.) a formé un recours contre la décision précitée du 17 mai 2023.

Il résulte des explications fournies à l'audience que le contrat de bail conclu entre parties a été résilié d'un commun accord des parties avec effet au 31 juillet 2023.

- Quant à la recevabilité du recours introduit par PERSONNE1.) contre la décision de la Commission des loyers

L'article 10 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose que « *Contre la détermination du loyer par la commission, il est ouvert une action devant le juge de paix du lieu de la situation du logement. Cette action devra être formée, à peine de déchéance, dans le mois de la notification du procès-verbal de la commission. Elle sera introduite, instruite et jugée conformément à la procédure prévue aux articles 19 à 25. La copie du procès-verbal de la commission sera jointe à la requête.* »

Il résulte des pièces versées en cause que la décision de la Commission des loyers a été notifiée à PERSONNE1.) en date du 8 juin 2023.

Le recours a partant été valablement introduit par PERSONNE1.) devant le juge de paix d'Esch-sur-Alzette.

- Quant à la demande en annulation de la décision de la Commission des loyers pour violation de l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme, respectivement de l'article 47 de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne

PERSONNE1.) fait valoir que PERSONNE3.), ayant siégé comme président de la Commission des loyers, avait un conflit d'intérêt alors qu'il figurait sur la liste électorale du même parti politique que PERSONNE2.) pour les élections communales en juin 2023. Elle en déduit qu'il était un ami proche de PERSONNE2.) et que ceci crée un doute quant à son impartialité. Elle lui reproche encore d'avoir envoyé par courriel tout le dossier remis à la Commission des loyers à PERSONNE4.) qui figurait également sur la même liste électorale.

L'article 6 § 1 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme impose un procès devant un tribunal impartial et indépendant. Il est décidé que la partie qui doute de l'impartialité d'un magistrat au sens de l'article 6 § 1 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme peut invoquer le fait mettant en cause cette impartialité en proposant la récusation du magistrat concerné selon la procédure de la récusation prévue par le nouveau code de procédure civile pour garantir l'impartialité du tribunal (cf. Cour d'appel 4 décembre 2002, arrêt civil n° 742/02).

L'article 47 de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne garantit également le droit du justiciable à ce que sa cause soit entendue par un tribunal indépendant et impartial, établi préalablement par la loi.

Tout en ne contestant pas avoir figuré sur la même liste électorale que PERSONNE3.), PERSONNE2.) conteste avoir des liens amicaux étroits avec lui et elle conclut au rejet du moyen de nullité invoqué. Pour le surplus, aucune partialité de la part du président de la Commission des loyers ne serait établie, ce dernier n'ayant par ailleurs pas pris la décision seul, mais ensemble avec deux autres assesseurs.

Il est constant en cause que bien que régulièrement convoquée PERSONNE1.) ne s'est pas présentée à la réunion de la Commission des loyers.

La partie qui avait la possibilité d'exercer son droit de récusation et qui ne l'a pas fait, est ensuite irrecevable à soulever la violation des droits de l'homme imposant un procès devant un tribunal impartial et indépendant (cf. Cass. française 2e civ, 6 mai 1999, 2 arrêts : Le Grand Gallion et Laye, D.1999, IR 152; RTD civ 1999, 686, obs. J. Normand).

En omettant de récuser le président de la Commission des loyers au moment où elle devait comparaître devant lui, le moyen basé sur une prétendue partialité du président PERSONNE3.) est à déclarer irrecevable.

En tout état de cause, le tribunal se doit de noter que PERSONNE1.) ne rapporte aucune preuve que PERSONNE3.) et PERSONNE2.) sont liés par des liens amicaux proches ayant empêché PERSONNE3.) de prendre une décision impartiale dans une composition collégiale. Par ailleurs, le fait que PERSONNE2.) a envoyé les documents remis à la Commission des loyers à qui que ce soit aux fins d'impression n'a aucune pertinence dans le présent litige.

#### - Quant au fond

PERSONNE1.) conteste la décision prise par la Commission des loyers en lui reprochant d'un côté de ne pas avoir pris en compte la valeur réelle de l'immeuble et les investissements qui y ont été effectués depuis l'acquisition et d'un autre côté d'avoir réduit le loyer en raison des infiltrations d'eau dont la locataire aurait eu connaissance depuis le début du bail.

PERSONNE2.) conclut à la confirmation de la décision en ce qu'elle a réduit le loyer sur base du capital investi par la bailleuse et en ce qu'elle a réduit le loyer mensuel de 400.- euros compte tenu des infiltrations d'eau dont elle conteste avoir eu connaissance au moment de la conclusion du contrat de bail.

Aux termes de sa requête introduite en date du 6 mars 2023, PERSONNE2.) avait sollicité la réduction du loyer pour la raison suivante : « *Depuis le début du contrat, je ne peux jouir paisiblement du logement pour cause d'une intrusion d'eau venant de la terrasse vers l'appartement en cas de pluie. Malgré avoir averti la bailleuse à*

*maintes reprises, jusqu'à aujourd'hui rien n'a été mis en place pour remédier à cette situation désagréable ».*

L'article 9(3) alinéa 3 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 dispose que la Commission des loyers détermine le loyer d'après les règles établies par les articles 3 à 5.

Les articles 3 à 5 de ce texte réglementent la fixation du loyer en fonction du capital investi dans le logement. L'article 3 dispose notamment que « *la location d'un logement à usage d'habitation ne peut rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant un taux de 5% du capital investi dans le logement.* »

La Commission des loyers n'a dès lors compétence que pour statuer sur la valeur locative d'un logement à usage d'habitation, valeur qui est à fixer en fonction des règles relatives au capital investi (articles 3 à 5 de la loi modifiée de 2006), étant précisé que la Commission des loyers compétente ne pourra être saisie de l'affaire que si la partie contestante prouve que l'évaluation ne saurait manifestement correspondre à la valeur marchande comparable. Cette partie ne devra cependant pas démontrer le capital réellement investi, mais uniquement le caractère nettement surfait ou sous-fait du loyer. Pour mesurer ce caractère surfait ou sous-fait sans pour autant tomber dans des calculs trop difficiles, il suffira de se rapporter à la valeur marchande comparable qui se mesurera par rapport à des objets comparables dans la proximité. La Commission des loyers, saisie conformément à la procédure prévue à l'article 8, retrouvera dans ce cas une certaine liberté d'évaluation du capital investi actualisé (cf. Travaux parlementaires de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation n°5216, commentaire des articles, p.17).

Elle déterminera le capital investi en tenant compte des critères suivants: valeur du terrain, volume de l'immeuble loué, surface louée, qualité de l'équipement, état d'entretien et finition du logement. S'il s'agit d'un logement dans un immeuble en copropriété, il devra être tenu compte des parties communes dans l'évaluation du capital investi (op.cit.).

L'article 9(4) de la loi modifiée de 2006 prévoit d'ailleurs que : « *en cas de détermination du loyer, le procès-verbal contiendra l'évaluation du logement par rapport aux critères légaux et réglementaires et le montant du loyer. (...)* ».

Force est toutefois de constater que, dans le présent cas d'espèce, la locataire a saisi la Commission des loyers afin de réduire le loyer en raison de problèmes d'infiltrations d'eau en cas de pluie et non pas parce qu'elle estimait que le loyer était trop élevé par rapport au capital investi.

Or, tel qu'il a été développé ci-avant, la Commission des loyers n'est compétente que pour fixer le loyer conformément aux articles 3 à 5 de la loi précitée de 2006 et non pas pour connaître d'une réduction du loyer dirigée contre un bailleur pour violation de ses obligations découlant des articles 1719 à 1721 du code civil (cf. en ce sens TAL 30 juin 2015, n°167352 du rôle et TAL5 décembre 2017, n°175108 du rôle).

La Commission des loyers était partant incompétente pour fixer le loyer à 850.- euros à partir du 1<sup>er</sup> avril 2023 jusqu'à ce que les problèmes soient résolus et pour demander au bailleur de lui adresser une attestation des réparations.

En ce qui concerne la fixation du loyer au montant de 1.004,63 euros sur base du capital investi tel qu'il résultait des pièces soumises à la Commission des loyers, le tribunal note qu'outre le fait qu'une telle fixation n'avait pas été sollicitée par la



requérante, elle n'aurait en tout état de cause pu s'appliquer qu'après l'écoulement d'un délai de deux ans après la signature du contrat de bail.

En effet, si l'article 8 de la loi de 2006 dispose que la requête en réduction ou en augmentation du loyer n'est pas recevable pendant les six premiers mois du bail, l'article 3(5) de la même loi dispose que le loyer ne peut faire l'objet d'une adaptation que tous les deux ans.

En l'occurrence, le contrat de bail avait pris cours le 1<sup>er</sup> août 2022, de sorte qu'une adaptation n'aurait pu devenir effective qu'à partir du 1<sup>er</sup> août 2024.

Dans la mesure où le contrat de bail a été résilié d'un commun accord des parties avec effet au 31 juillet 2023, cette adaptation du loyer est devenue sans objet et le tribunal ne s'y attardera pas.

Compte tenu des développements qui précèdent, il y a lieu de réformer la décision de la Commission des loyers et de retenir que le loyer reste fixé au montant de 1.250.- euros tel qu'initialement convenu entre parties.

A défaut de demande en paiement à titre d'arriéré de loyer formulée par PERSONNE1.) à l'égard de PERSONNE2.), le tribunal ne saurait condamner cette dernière au paiement du solde du loyer du mois de juillet 2023.

- Quant aux demandes reconventionnelles dirigées par PERSONNE2.) contre PERSONNE1.)

PERSONNE1.) conclut à l'incompétence du tribunal saisi pour connaître d'une demande en réduction du loyer, seule la Commission des loyers étant compétente pour toiser une telle demande.

Compte tenu des développements repris ci-avant, il y a cependant lieu d'écarter ce moyen d'incompétence alors qu'en l'espèce la réduction du loyer et le remboursement des loyers trop payés sont demandés pour cause de violation par la bailleuse de ses obligations contractuelles découlant des articles 1719 et 1721 du code civil. Le tribunal de paix siégeant en matière de bail est partant compétent pour en connaître. Il l'est également pour statuer sur la demande en restitution de la garantie locative.

PERSONNE2.) demande à ce que le loyer convenu entre parties de 1.250.- euros soit réduit de 400.- euros, soit à 850.- euros, en raison d'un défaut de jouissance paisible des lieux loués dès le début du contrat. Elle demande en outre à se faire rembourser le loyer trop payé à hauteur de 4.400.- euros pour la période d'août 2022 à juin 2023 inclus.

Elle fait valoir qu'en cas de pluie, des infiltrations d'eau se propageaient à l'intérieur de l'appartement autour de la porte-fenêtre du balcon. Elle soutient en avoir informé la bailleuse dès le début du bail, mais que cette dernière n'a jamais rien entrepris pour y remédier.

PERSONNE1.) ne conteste pas l'existence de telles infiltrations et en avoir été informée par la locataire, mais elle soutient que cette dernière en avait connaissance lors de la conclusion du contrat. Elle s'oppose ainsi à la réduction du loyer.

Le tribunal se doit de rappeler qu'en vertu de l'article 1719 du code civil, le bailleur est obligé d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

L'obligation de jouissance paisible implique pour le bailleur de faire jouir paisiblement le preneur de l'objet loué pendant toute la durée du bail. La garantie de la jouissance paisible a pour base la responsabilité contractuelle. Tenu de procurer au preneur la jouissance paisible, le bailleur est responsable sur base des articles 1719 et 1721 du code civil des troubles de jouissance qui, d'après le droit commun de la responsabilité contractuelle, lui sont imputables (cf. Yvette Merchiers, Le bail en général n°181).

Conformément à l'article 1720 du même code, le bailleur doit faire pendant la durée du bail toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les réparations locatives. Doivent être considérés comme nécessaires tous les travaux ou réparations qui s'imposent pour permettre au preneur de jouir normalement et complètement de la chose louée.

Il appartient aussi au locataire d'avertir le bailleur de la nécessité d'effectuer des réparations ou de dégradations du bien loué (cf. Les Nouvelles, Le louage de choses, éd. 2000, n°808).

Une mise en demeure formelle n'est cependant pas requise. Il suffit que le bailleur ait été mis au courant de la nécessité des travaux à exécuter (cf. Marianne Harles, Compte-Rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 106).

Il appartient dans un premier temps au preneur d'établir le manquement allégué du bailleur à son obligation d'entretien et de réparation.

Il résulte des éléments du dossier que dès le début du bail, des infiltrations d'eau se sont produites en cas de pluie par la porte-fenêtre du balcon qui n'était pas étanche. PERSONNE2.) a informé la bailleuse à plusieurs reprises de ces problèmes dès le mois d'août 2022.

PERSONNE2.) verse en cause plusieurs courriels échangés entre les parties dans lesquels elle a dénoncé les problèmes ainsi que des photos qu'elle a envoyées à PERSONNE1.) qui montrent à chaque fois une flaque d'eau à l'intérieur de l'appartement à côté de la porte-fenêtre donnant sur le balcon.

Tout en ne contestant pas avoir été informée de ces infiltrations, PERSONNE1.) ne verse aucune pièce de laquelle il résulte qu'elle ait entrepris des démarches utiles pour faire cesser les problèmes.

Contrairement aux affirmations de PERSONNE1.), il ne résulte d'aucun élément du dossier que PERSONNE2.) avait été informée des problèmes d'infiltrations avant la conclusion du contrat de bail. L'état des lieux d'entrée ne fait pas état d'un quelconque problème d'étanchéité de la porte-fenêtre donnant sur le balcon.

Au vu des éléments du dossier et des explications fournies à l'audience, le tribunal retient qu'il est indéniable que les infiltrations d'eau en cas de pluie ont troublé la locataire dans la jouissance paisible des lieux loués. L'existence d'une perte de jouissance dans le chef de la locataire peut partant valablement être retenue.

L'inexécution de l'obligation d'entretien par le bailleur ne justifie pas une réduction du loyer, même si le preneur est privé de la jouissance d'une partie du bien. En effet, contrairement à l'article 1722 du code civil, les articles 1719 et 1720 du même code n'envisagent pas une telle réduction du loyer. Le locataire a néanmoins droit à des dommages et intérêts qui prennent souvent la forme d'une indemnité allouée par mois (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, P. 31, p. 326, n°77).

En l'espèce, à défaut d'états des lieux notant à chaque fois l'apparition des désordres et leur durée, il n'est pas possible de déterminer *ex post* les périodes exactes des troubles de jouissance. Le tribunal décide ainsi d'évaluer la perte de jouissance subie par PERSONNE2.) *ex aequo et bono* au montant forfaitaire de 2.000.- euros.

Il convient dès lors de condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 2.000.- euros de ce chef.

PERSONNE2.) demande encore à voir condamner PERSONNE1.) à lui restituer le montant de la garantie locative à hauteur de 3.750.- euros avec les intérêts de retard tels que de droit à compter de la demande par courrier du 17 août 2023, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) s'y oppose et soutenant que les décomptes des charges ne sont pas encore finalisés.

Le tribunal rappelle que la garantie locative n'est remboursable, ou sujette à restitution, qu'après l'expiration du bail : le preneur ne peut en réclamer la remise aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution des obligations couvertes par cette garantie, le plus souvent, toutes celles que le contrat et la loi lui imposent : il doit restituer le bien, réparer les éventuels dégâts locatifs ou en payer le coût. Il ne peut en cours de bail imposer des compensations s'il omet d'exécuter l'une de ses obligations. N'étant remboursable qu'après entière exécution, le bailleur exerce sur elle le droit de rétention et n'est tenu de remettre le solde revenant au preneur qu'au moment où la rétention n'a plus de raison d'être (Les Nouvelles, Le louage de choses, p. 441 et 442 sub n°1165b et s.).

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P31 n°2/2001, n°65).

Il résulte des pièces versées au dossier et des explications fournies que le contrat de bail a été résilié d'un commun accord des parties avec effet au 31 juillet 2023.

L'état des lieux de sortie établi de façon contradictoire en date du 28 juillet 2023 indique que « *L'appartement a été rendu dans un très bon état* ».

PERSONNE1.) ne fait actuellement état d'aucun arriéré de loyer ou d'un dégât causé par la locataire. En ce qui concerne les décomptes des charges couvrant la période de location, le tribunal note que dès le 17 août 2023 le mandataire de PERSONNE2.) a informé le mandataire de PERSONNE1.) de la demande reconventionnelle en restitution de la garantie locative. PERSONNE1.) disposait dès lors d'un délai de plus de six mois pour remettre les décomptes.

A défaut d'une quelconque pièce remise par PERSONNE1.) justifiant la retenue de la garantie locative, il y a lieu de faire droit à la demande en restitution de la garantie locative et de condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 3.750.- euros avec les intérêts légaux à compter du 17 août 2023 jusqu'à solde.

#### Les demandes accessoires

En ce qui concerne les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Compte tenu de l'issue du litige, la demande en allocation d'une indemnité de procédure de PERSONNE1.) est à déclarer non fondée.

Il serait par contre inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE2.) l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 450.- euros.

### L'exécution provisoire

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, « *l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.* »

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à l'appréciation du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

A défaut d'urgence ou d'un péril en la demeure, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

La demande de PERSONNE1.) en distraction des frais et dépens au profit de son mandataire n'est pas fondée. En effet, la faculté réservée par l'article 242 du nouveau code de procédure civile à l'avocat à la Cour de demander la distraction des dépens n'existe que pour les frais dont il a fait l'avance dans les instances où le ministère d'avocat est obligatoire, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

## **Par ces motifs :**

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**reçoit** les demandes principales et reconventionnelles en la forme,

**se déclare** compétent pour en connaître,

**déclare** irrecevable le moyen d'annulation de la décision de la Commission des loyers de la ADRESSE3.) du 17 mai 2023 pour violation des principes généraux du droit,

**dit** que la Commission des loyers de la ADRESSE3.) était incompétente pour statuer sur la demande en réduction du loyer telle que sollicitée par PERSONNE2.),

**dit** que la fixation du loyer par rapport au capital investi n'aurait pu s'appliquer qu'à partir du 1<sup>er</sup> août 2024 et est en tout état de cause devenue sans objet suite à la résiliation du bail d'un commun accord des parties au 31 juillet 2023,

partant,

**par réformation** de la décision de la Commission des loyers de la ADRESSE3.) du 17 mai 2023,

**dit** que le loyer reste fixé au montant de 1.250.- euros tel que convenu entre parties,

**fixe** la perte de jouissance subie par PERSONNE2.) *ex aequo et bono* au montant de 2.000.- euros,

**condamne** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de **2.000.- euros (deux mille euros)**,

**dit** la demande en restitution de la garantie locative fondée à hauteur de 3.750.- euros,

**condamne** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de **3.750.- euros (trois mille sept cent cinquante euros)** avec les intérêts légaux à compter du 17 août 2023, date de la demande, jusqu'à solde,

**dit** non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

**dit** la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 450.- euros,

**condamne** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de **450.- euros (quatre cent cinquante euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

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

**condamne** PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

*Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.*