Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3843/25
L-BAIL-299/25

Audience publique du 26 novembre 2025

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

1) **PERSONNE1.)**, et

2) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

parties demanderesses au principal
parties défenderesses sur reconvention

sub 1) comparant en personne
sub 2) comparant par PERSONNE1.), en vertu d'une procuration écrite

e t

PERSONNE3.), demeurant à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Samet KURT, avocat, en remplacement de Maître Ersan ÖZDEK, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

F a i t s

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement du 16 juillet 2025 (Répertoire No. 2620/25) ayant toisé certains volets de la demande et refixé l'affaire pour la continuation des débats à l'audience du 3 novembre 2025.

Lors de la prédite audience, PERSONNE1.), comparant en personne et représentant PERSONNE2.) en vertu d'une procuration écrite, et Maître Samet KURT, en remplacement de Maître Ersan ÖZDEK, furent entendus en leurs moyens 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 :

Faits et rétroactes

Par requête déposée au greffe en date du 27 mars 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins :

- de s'entendre condamner à leur payer la somme de 4.529,38.-EUR à titre de remboursement des frais engagés, avec les intérêts au taux légal à partir de la mise en demeure du 31 janvier 2025, sinon à partir de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir, le tout jusqu'à solde ;
- de s'étendre condamner à leur payer la somme de 1.000.-EUR au titre du trouble de jouissance du bien loué augmenté des intérêts au taux légal à partir de la mise en demeure du 31 janvier 2025, sinon à partir de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir, le tout jusqu'à solde ;
- de s'entendre condamner à leur payer la somme de 1.000.-EUR au titre du préjudice moral subi avec les intérêts au taux légal à partir de la mise en demeure du 31 janvier 2025, sinon à partir de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir, le tout jusqu'à solde ;
- d'ordonner à la partie défenderesse de leur fournir le certificat de performance énergétique de l'appartement loué, sous peine d'une astreinte de 100.-EUR par jour de retard.

Enfin, les requérants sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et elle demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

À l'audience des plaidoiries du 25 juin 2025, les requérants ont maintenu leurs demandes.

PERSONNE3.), pour sa part, a contesté les montants réclamés, affirmant que dès le lendemain de l'incident, elle avait contacté la société ayant posé les fenêtres pour qu'elle procède à la remise en état des désordres, de sorte qu'aucune inaction ne saurait lui être reprochée. Elle soutient que le locataire a aggravé le problème en faisant intervenir une société sans les compétences nécessaires, ce qui a fait perdre au bailleur la garantie consentie par la société ayant installé les fenêtres.

À titre reconventionnel, elle a sollicité les frais de remise en état de la fenêtre, qui auraient dû être pris en charge par le corps de métier l'ayant posée, étant donné que le bâtiment était une nouvelle construction et que les fenêtres étaient encore sous garantie. Elle demande en outre une indemnité de procédure de 2.000.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Le Tribunal prit l'affaire en délibéré et en date du 16 juillet 2025 rendit le jugement 2620/25 dont le dispositif est conçu comme suit :

*se **déclare** compétent pour connaître de la demande principale ainsi que de la demande reconventionnelle,*

***reçoit** les demandes en la forme,*

***déclare** les demandes de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à titre de remboursement des frais de relogement, d'indemnisation à titre de trouble de jouissance et de dommage moral non fondées et partant en **déboute**,*

***réserve** le surplus et les frais et dépens de l'instance,*

***refixe** l'affaire pour la continuation des débats à l'audience du **lundi, 3 novembre 2025 à 9.00 heures, salle JP.0.15**.*

Lors de l'audience du 3 novembre 2025, les parties requérantes ont, à l'appui d'une note de plaidoirie, fait valoir qu'elles n'avaient pas reçu le certificat de performance énergétique relatif à leur appartement individuel. Concernant la perte de garantie des châssis de la fenêtre litigieuse invoquée par la défenderesse, elles ont soutenu qu'aucune preuve écrite n'avait été produite par celle-ci, de sorte que cette demande devait être rejetée.

Elles ont également reproché à la défenderesse de ne pas avoir déclaré le sinistre concernant la poignée défectueuse de la fenêtre auprès de la compagnie d'assurance couvrant l'immeuble, ni auprès du syndic.

En outre, il a été allégué que PERSONNE3.) n'aurait pas effectué l'entretien de la VMC.

Enfin, les parties requérantes ont déclaré maintenir l'intégralité de leurs demandes initiales.

La partie défenderesse, pour sa part, a versé aux débats un courriel émanant du Ministère de l'Environnement, selon lequel aucun certificat de performance énergétique n'est délivré pour un appartement individuel situé dans un immeuble.

S'agissant de sa demande en restitution des frais de remise en état de la fenêtre litigieuse, elle a fait valoir que celle-ci reposait principalement sur la responsabilité contractuelle, à défaut sur la responsabilité délictuelle.

Appréciation

A titre liminaire, il y a lieu de retenir que les documents versés en cours de délibéré par les demandeurs en date des 4 et 6 novembre 2025, documents qui n'ont pas été soumis à un débat contradictoire, requièrent un rejet.

En outre, le tribunal n'analysera pas les points qui ont déjà été tranchés dans le jugement du 18 juillet 2025, notamment en ce qui concerne les troubles de jouissance et le préjudice tant moral que matériel.

- Communication du certificat de performance énergétique

Les parties requérantes soutiennent que la partie défenderesse n'a pas rempli son obligation de communiquer le certificat de performance énergétique relatif à leur appartement.

Selon un courriel produit en cause et émanant du ministère de l'Économie – Direction générale de l'énergie, Service de l'efficacité énergétique –, le certificat de performance énergétique est établi pour l'ensemble d'un bâtiment. Il est également précisé que l'article 14, paragraphe 6, du règlement grand-ducal du 9 juin 2021 relatif à la performance énergétique des bâtiments s'applique aux situations où, dans le cadre d'un projet immobilier, plusieurs bâtiments séparés ou jumelés sont construits.

Il est expliqué qu'un certificat énergétique émis pour l'intégralité d'un bâtiment, et non pour un logement individuel, se justifie par le fait que la

performance énergétique dépend des installations techniques collectives, telles que la chaudière et la ventilation mécanique contrôlée (VMC). Ces équipements ne peuvent être analysés qu'à l'échelle globale du bâtiment et non pour un appartement isolé.

Il est constant en cause qu'un certificat de performance énergétique pour le bâtiment loué aux parties demanderesses leur a été remis.

Dès lors que les parties demanderesses ne justifient ni la raison ni la base légale précise qui obligerait la bailleresse à établir un certificat limité à l'appartement loué et au vu de la réponse de l'administration, il y a lieu de retenir que la partie défenderesse a satisfait à son obligation.

- Quant aux frais de remise en état de la fenêtre

La partie défenderesse a sollicité la somme de 987,04.-EUR correspondant à la facture émise par la société SOCIETE1.) pour la remise en état de la fenêtre de balcon dont la poignée s'était détachée.

Elle expose que, le bâtiment étant une construction récente, il bénéficiait d'une garantie en cas de défaut d'installation.

Il est constant en cause que les requérants ont, de leur propre initiative et sans l'accord du propriétaire, fait intervenir la société SOCIETE2.), laquelle a manipulé la fenêtre et son mécanisme de fermeture sans parvenir à remédier aux désordres.

Il ressort encore de la facture émise par la société SOCIETE1.) que « *une autre entreprise qui n'est pas un réparateur officiel de PERSONNE4.) a été contactée par votre locataire. Par conséquent, la garantie de la porte donnant sur le balcon a expiré ; il ne s'agit pas d'un cas de garantie.* »

Suivant la jurisprudence, les réparations aux fenêtres sont considérées comme des grosses réparations incombant au bailleur.

Le tribunal rappelle que, même si le bailleur a autorisé les travaux, il est admis que si le preneur entreprend des travaux, il les fait exécuter à ses frais et risques, à moins qu'il n'en soit autrement stipulé.

En l'espèce, il est constant en cause que la bailleresse n'a pas donné son accord aux locataires pour faire réparer la poignée de la fenêtre litigieuse.

Sans se renseigner davantage, les locataires ont tenté de faire réparer la fenêtre endommagée par une société non agréée par le fournisseur, laquelle n'était pas habilitée à intervenir sous garantie.

En agissant de leur propre initiative le jour même de l'apparition du dégât, alors que la société ayant posé les fenêtres s'est présentée le 10 décembre 2024, soit trois jours après la survenance du fait (un week-end), les locataires ont contrevenu à leur obligation d'user du bien en bon père de famille et ont causé un préjudice financier à la bailleresse, qui a dû supporter la facture en question.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) la somme de 987,04.-EUR.

Accessoires

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE3.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 350.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, celle-ci s'étant vu contrainte d'engager des frais dans le seul but de faire valoir ses droits légitimes en justice. Les parties demanderesses sont cependant à débouter de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Ayant succombé à l'instance, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) doivent en supporter les frais et dépens.

P a r c e s m o t i f s

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

statuant en continuation du jugement No. 2620/25 du 16 juillet 2025 ;

constate que PERSONNE3.) a rempli son obligation de communication du certificat de performance énergétique ;

déclare la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) à titre de remboursement des frais de remise en état de la fenêtre fondée dans son intégralité

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) la somme de 987,04.-EUR ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 350.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

déclare la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non-fondée, partant en **déboute** ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

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

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière