Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-644/25

Audience publique du 27 novembre 2025

Le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

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

partie demanderesse

comparant en personne,

e t

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

partie défenderesse

comparant en personne,

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 7 juillet 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-644/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi 18 septembre 2025 à 15h, salle JP 0.02.

Après une remise contradictoire, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 6 novembre 2025, lors de laquelle, les parties PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se présentèrent personnellement.

Les parties furent entendus en leurs explications et déclarations.

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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée le 7 juillet 2025 au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à :

- la réduction proportionnelle du loyer mensuel à hauteur de 206,60 euros jusqu'à complète réparation des parties affectées du logement ;

- la suspension des paiements de loyer à compter du mois d'août 2025 jusqu'à la réalisation conforme des travaux nécessaires, avec régulation des paiements suspendus dès la fin des réparations ;

- l'affectation du dépôt de garantie au règlement des loyers des mois de juin et juillet 2025, ainsi que la remise immédiate des quittances correspondantes ;

- au versement d'une indemnité rétroactive de 2.143,71 euros couvrant la privation de jouissance des pièces concernées ;

- la compensation financière de 650,- euros pour préjudices subis du fait des retards, erreurs et manœuvres trompeuses du bailleur.

Aux termes de sa requête, PERSONNE1.) affirme que le bailleur n'aurait pas respecté ses obligations en matière d'entretien et de réparations tel que prévu aux articles 1719 et suivants du code civil et ceci malgré de nombreuses relances.

La maison louée aurait présenté des problèmes au niveau du toit entrainant une humidité persistance dans la maison. Il y aurait eu des infiltrations d'eau persistantes au plafond. Les problèmes auraient été dénoncés aux termes de trois lettres recommandées.

La salle à manger n'aurait pas été utilisable entre le 1er août 2024 et le 6 mars 2025. Des travaux auraient été effectués à partir du 12 novembre 2024.

Une chambre du deuxième étage n'aurait en outre pas été utilisable du « 10 novembre 2025 au 30 juin 2025 ».

A ce titre le requérant réclame une indemnité du montant de 2.143,71 euros.

Compte tenu de la perte d'usage pré-décrit, le requérant demande une réduction proportionnelle du loyer de 206,59 euros par mois jusqu'à la fin des travaux de réparation. De même, le loyer à partir du mois d'août devrait être mis en pause.

PERSONNE1.) affirme encore que le bailleur aurait exigé une garantie locative sans établir un état des lieux contradictoire. Ainsi, il aurait imputé les loyers des mois de juin et juillet 2025 sur cette garantie.

Finalement, PERSONNE1.) déclare que le bailleur aurait transmis des quittances tant en retard que contenant des erreurs. Il aurait dû consacrer du temps personnel de sorte qu'il demande le montant de 650,- euros.

PERSONNE2.) conteste l'ensemble des prétentions de la partie requérante. Il déclare en outre avoir continué la garantie locative aux acquéreurs de la maison.

Il réclame à titre reconventionnel paiement des loyers de juin 2025, juillet 2025 et août 2025. De même que 389,12 euros par suite du temps investi.

Il est constant en cause que l'immeuble a été venu par la partie défenderesse. Aussi, PERSONNE1.) a entretemps quitté les lieux.

Motifs de la décision

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 22 février 2024, ayant pris effet le 15 mars 2024, PERSONNE2.) a donné en location à Monsieur et Madame PERSONNE1.) une maison sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.885,- euros.

- Quant aux demandes principales d'PERSONNE1.)

PERSONNE1.) se prévaut d'un défaut de jouissance paisible des lieux loués résultant du fait qu'il ne disposait pas de l'usage de la salle à manger et d'une chambre.

Le tribunal rappelle 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.

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.

Aux termes de l'article 1724 du code civil, si durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée. Mais, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Il appartient aussi au locataire d'avertir le bailleur de la nécessité d'effectuer des réparations ou de dégradations du bien loué (cf. Les Novelles, 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).

Suivant les dispositions légales, l'obligation de délivrance implique que le bailleur est tenu de mettre à la disposition du locataire un bien tel que ce dernier puisse en jouir conformément au contrat et que l'objet répond aux prescriptions légales en vigueur.

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).

Tenu de délivrer le bien en bon état, le bailleur est également obligé de l'entretenir pendant la durée du louage. Il doit entretenir la chose louée en l'état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

Il y a lieu de constater que PERSONNE2.) n'est plus propriétaire de l'immeuble de sorte que la demande relative à la réduction proportionnelle du loyer jusqu'à la complète réparation des parties affectées du logement est devenue sans objet. Il en va de même de la demande en suspension du paiement des loyers à partir du mois d'août jusqu'à la réalisation conforme des travaux.

PERSONNE1.) réclame le versement d'une indemnité rétroactive de 2.143,71 euros du chef de privation de jouissance.

Aux termes de l'article 58 du nouveau code de procédure civile « *Il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.* ».

Aux termes de l'article 1315 du code civil, « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.* ».

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

PERSONNE1.) affirme que la salle à manger aurait été indisponible entre le 1er août 2024 et le 6 mars 2025 et réclame à ce titre le montant de 558,81 euros. Une chambre du deuxième étage n'aurait pas été disponible depuis le 26 septembre 2024 et il réclame à ce titre une indemnité de 1.583,90 euros pour la période du 10 novembre 2025 au 30 juin 2025.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) verse des courriers et courriels adressés à la partie défenderesse ainsi que des photos prises au moment de l'entrée dans les lieux et des photos qui n'ont pas date certaine.

Il y a lieu de souligner que PERSONNE2.) ne conteste pas qu'à la suite d'intempéries, il y a eu des infiltrations d'eau. Il affirme cependant qu'après en avoir eu connaissance, il serait intervenu et il aurait remédié au problème.

Il y a lieu de constater que les périodes mises en compte et le calcul effectué n'est pas retraçable. Compte tenu des règles de preuve rappelées ci-dessus, PERSONNE1.) n'a pas établi le préjudice allégué.

Il y a partant lieu de le débouter de sa demande en indemnisation d'un défaut de jouissance.

PERSONNE1.) réclame en outre l'affectation du dépôt de garantie au règlement des loyers des mois de juin et juillet 2025.

Il est constant en cause qu'PERSONNE1.) n'a pas payé les loyers des mois de juin, de juillet et d'août 2025.

PERSONNE1.) demande l'affectation de la garantie au règlement des loyers de juin et juillet 2025.

Il est constant en cause que PERSONNE2.) a vendu l'immeuble. Il déclare avoir continué le montant de 3.500,- euros aux nouveaux propriétaires de la maison.

PERSONNE1.) ne remet pas en cause le fait que la garantie ait été transférée mais déclare qu'en raison de l'absence d'établissement d'un état des lieux d'entrée, par la faute de PERSONNE2.), il risquerait de ne pas récupérer sa garantie de la part des nouveaux propriétaires.

Aux termes de l'article 1692 du code civil, « *la vente ou cession d'une créance comprend les accessoires de la créance, tels que caution, privilège et hypothèque* ».

L'article dispose que le cessionnaire acquiert la créance avec tous ses accessoires, toutes les sûretés qu'elle pouvait comporter. C'est là une différence avec la novation qui, par définition, éteint la dette initiale et, avec elle, les sûretés dont elle était assortie.

L'assemblée plénière de la Cour de cassation française a retenu que le cautionnement garantissant les loyers est, sauf stipulation contraire, transmis de plein droit au nouveau propriétaire de l'immeuble (Cass., ass. plén., 6 déc. 2004, no 03-10.713 , JCP 2004. II. 10010, note S. Piedelièvre ; D. 2005. 227, note L. Aynès ; RDC 2005. 406, obs. Houtcieff ; RTD com. 2005. 51, obs. J. Monéger). La cession du bail n'éteint plus le contrat de cautionnement (Dalloz, Rép. droit civ., Cession de créance par Claude Ophèle, n° 212 et suiv., avril 2008, actualisation avril 2016).

Ainsi l'accessoire suit dans la cession le principal auquel il est par nature attaché, sauf si les parties en ont expressément décidé autrement. Il est même transmis de plein droit au nouveau propriétaire.

Le transfert de la garantie locative n'est pas une obligation issue du contrat de bail, mais résulte du contrat de vente de l'immeuble donné à bail et de l'article 1692 du code civil.

Compte tenu du fait que PERSONNE2.) a transféré la garantie, il n'y a partant pas lieu de procéder à une quelconque affectation.

PERSONNE1.) réclame encore 650,- euros du chef de préjudice subi du fait de retards, erreurs et manœuvres trompeuses de PERSONNE2.).

Compte tenu des règles de preuve rappelées ci-dessus, il appartient à PERSONNE1.) d'établir son préjudice. Compte tenu des éléments soumis à l'appréciation du tribunal, les prétendus préjudices ne sont pas établis.

Ainsi, l'ensemble des prétentions d'PERSONNE1.) sont à déclarer non fondées.

A l'audience du 6 novembre 2025, PERSONNE2.) a formulé des demandes reconventionnelles. Il réclame le montant de 5.655,- euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois de juin 2025, juillet 2025 et août 2025. Il réclame en outre le montant de 389,12 euros du chef de congés pris pour se rendre au tribunal.

Suivant l'article 1728 alinéa 2 du code civil le preneur a l'obligation de régler le prix du bail aux termes convenus.

PERSONNE1.) ne conteste pas ne pas avoir payé les trois mois de loyers. Compte tenu de l'issue de ses demandes principales, au vu des explications fournies à l'audience et des pièces versées au dossier, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE2.) pour le montant de 5.655,- euros du chef d'arriérés de loyers.

PERSONNE2.) réclame encore paiement du montant de 389,12 euros. Compte tenu du fait que le préjudice allégué n'est pas établi, il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande.

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.

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 et en premier ressort,

reçoit les demandes principales et reconventionnelles en la forme,

dit les demandes d'PERSONNE1.) non-fondées,

partant l'en **déboute**,

dit fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) du chef de paiement d'arriérés de loyers à hauteur de 5.655,- euros,

déboute pour le surplus,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de **5.655,- euros (cinq mille six cent cinquante-cinq euros)**,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal de Paix à Luxembourg par, Patrice HOFFMANN, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier assumé Simao FREITAS, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête

Patrice HOFFMANN Juge de paix	Simao FREITAS Greffier assumé