Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-663/25

Audience publique du 1er décembre 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 par en personne,

e t

la société anonyme **SOCIETE1.) S.A.**, 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse

comparant par son administrateur unique PERSONNE2.),

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 10 juillet 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-663/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi 29 septembre 2025 à 15h, salle JP 0.15.

Après une remise à la demande de la partie demanderesse, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 17 novembre 2025 à 15h, salle JP 0.15, lors de laquelle

PERSONNE1.) se présenta personnellement et PERSONNE2.) se présenta pour la partie défenderesse.

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 10 juillet 2025 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait convoquer la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir condamner la partie défenderesse à la réparation, respectivement l'élimination du défaut et des inconvénients causés dans la huitaine de la notification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 100.- euros par jour de retard. Le requérant demande au tribunal de lui accorder une dispense de paiement du loyer, sinon une réduction de 1.000.- euros à 600.- euros, ou tout autre montant à évaluer par le tribunal, à partir de la mise en demeure du 15 avril 2025, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à la réparation, respectivement l'élimination du défaut et des inconvénients causés. Le requérant demande à voir condamner la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, le requérant expose qu'en vertu d'un contrat de bail écrit, il a pris en location auprès de la société SOCIETE1.) S.A. un appartement sis à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.000.- euros, charges comprises.

Il explique que depuis le mois d'avril 2025, le bailleur a engagé des travaux sur le balcon privé sans le consentement préalable du locataire, entraînant des dégâts sur la porte-fenêtre et le mur ainsi que l'intrusion de poussière et une perte d'usage partielle du logement. Il soutient que malgré relances, le bailleur a retardé les réparations et a refusé toute réduction de loyer, en violation des droits du locataire prévus par les articles 1719, 1722 et 1724 du code civil.

Il estime que le bailleur est obligé de faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée pendant la durée du bail et que le vice de la chose est 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. Il fait encore valoir que l'article 1134-2 du code civil prévoit la suspension de l'exécution des obligations au cas où l'autre partie est en défaut de remplir les siennes.

Compte tenu de ces dispositions légales, il demande la suspension du paiement du loyer, sinon la réduction du loyer au montant de 600.- euros jusqu'à la réparation respectivement l'élimination du défaut et des inconvénients causés.

A l'audience des plaidoiries du 17 novembre 2025, PERSONNE1.) expose que les travaux ont été finalisés en date du 6 septembre 2025, de sorte qu'il demande une réduction du loyer à 600.- euros par mois pour la période du 15 avril 2025 au 6 septembre 2025.

Il explique que les travaux de rénovation à l'extérieur de l'immeuble au niveau de la façade et des balcons, avec installation d'un échafaudage, ont débuté en date du 15 avril 2025 et qu'il n'a plus été en mesure d'utiliser son balcon à partir de cette date jusqu'au 6 septembre 2025, date à laquelle l'échafaudage a été enlevé.

Il soutient que lors de ces travaux la porte-fenêtre menant sur son balcon a été endommagée en date du 19 mai 2025 et que la porte ne se fermait plus. Il explique avoir immédiatement contacté le bailleur qui lui aurait dit de parler directement avec l'entrepreneur en charge des travaux. En date du 6 juin 2025, le bailleur l'aurait informé qu'un membre de l'équipe de maintenance interviendrait et en date du 13 juin 2025 l'équipe de maintenance serait venue sur place.

Il fait valoir qu'en date du 17 juin 2025 les dégâts ont été aggravés et apparaissaient dorénavant au mur. En date du 20 juin 2025 le bailleur lui aurait proposer de l'héberger pendant quatre jours dans in ALIAS1.), ce qu'il aurait néanmoins refusé.

Le requérant affirme qu'en date du 20 juin 2025 il a formulé une demande de réduction de loyer et que dans un courriel du 24 juin 2025 le bailleur a évité de répondre à sa demande de réduction de loyer. En date du 25 juin 2025, le manager de la société SOCIETE1.) S.A. se serait déplacée sur place et par courrier du 30 juin 2025 le bailleur aurait refusé la réduction la demande de réduction de loyer.

Il explique avoir renouvelé sa demande de réduction de loyer par courriel du 4 juillet 2025 et la partie adverse lui aurait proposé la somme de 50.- euros en contrepartie de la renonciation à ses droits de contestation.

Il fait valoir que les travaux planifiés pour le 7 juillet 2025 n'ont finalement été réalisés qu'en date du 11 juillet 2025, soit 53 jours après la date d'endommagement de la porte-fenêtre. Il affirme ainsi que pendant toute cette période la porte-fenêtre ne se fermait pas. Outre le problème de sécurité y découlant, il aurait eu de la poussière et des débris du chantier dans la chambre.

Le requérant soutient encore que du fait que l'échafaudage était installé du 15 avril au 6 septembre 2025, il devait fermer les stores lorsqu'il voulait aérer la chambre qui se situe au premier étage de l'immeuble et qui était facilement accessible de l'extérieur par les escaliers de cet échafaudage. De ce fait, il y aurait eu pendant toute cette période un risque évident de sécurité dans les lieux loués.

Compte tenu de toutes ces considérations, il estime que sa demande en réduction du loyer à 600.- euros par mois est justifiée.

La société SOCIETE1.) S.A. réplique qu'il s'agissait d'une situation malheureuse et que l'entreprise SOCIETE2.), mandatée par le syndic de la copropriété, n'a pas fait son travail correctement. Elle affirme avoir immédiatement réagi, avoir envoyé quelqu'un sur place et avoir proposé un relogement dans un ALIAS1.), voire dans un autre appartement. Elle est cependant d'avis qu'il ne s'agissait que d'un petit inconvénient ne justifiant pas de réduction de loyer, le locataire ayant pleinement pu jouir des lieux loués pendant toute cette période. Elle renvoie aux dispositions de l'article 7 du contrat de bail qui disposerait qu'en cas de travaux, le locataire doit les

tolérer sans qu'il puisse solliciter une réduction de loyer ou une indemnité pour perte de jouissance. Elle est encore d'avis que le balcon ne fait pas partie de l'objet donné en location au requérant et qu'elle n'est pas responsable des erreurs de l'entreprise de construction.

PERSONNE1.) fait valoir que le balcon est privatif et qu'on y accède depuis sa chambre. Il soutient que le relogement ne lui a été proposé que pour quatre jours dans un ALIAS1.), respectivement dans un appartement situé à ADRESSE3.), alors qu'il a choisi la chambre litigieuse en raison de la proximité avec son lieu de travail. Ce relogement ne lui aurait par ailleurs été proposé que quelques jours avant la réalisation des travaux. Le bailleur n'aurait pas non plus proposé un service de nettoyage pour enlever la poussière et les débris de chantier.

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 15 septembre 2023, ayant pris effet le 1er octobre 2023, la société SOCIETE1.) S.A. a donné en location à PERSONNE1.) la chambre meublée n°15 dans un appartement en colocation sis au premier étage d'un immeuble situé à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 980.- euros, charges comprises.

Il est constant en cause que des travaux au niveau de la façade et des balcons de l'immeuble litigieux ont été réalisés pendant la période du 15 avril 2025 au 6 septembre 2025, que pendant toute cette période l'immeuble était entouré d'un échafaudage et qu'en date du 19 mai 2025 la porte-fenêtre de la chambre de PERSONNE1.) a été endommagée par les ouvriers en charge des travaux et qu'elle ne fermait plus correctement.

Aux termes de l'article 1719, points 2 et 3, du code civil, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il ne soit besoin d'aucune stipulation, d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail et de l'article 1720 du code civil, le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que locatives.

Le preneur, de son côté, a l'obligation d'avertir le bailleur de la nécessité d'effectuer des réparations ou de la dégradation du bien loué dès la survenance du vice.

En effet, tenu de jouir de la chose en bon père de famille, le preneur se doit d'aviser le bailleur de la nécessité de réparer; s'il omet de le faire, il commet une faute qui vient en concours avec l'obligation de garantie. (Les Novelles, Le louage de choses volume I, no 672).

Il appartient à PERSONNE1.) de rapporter la preuve du manquement du bailleur à son obligation d'entretenir les lieux loués et de faire procéder aux réparations nécessaires.

Il ressort des éléments du dossier que par courriel du 19 mai 2025, PERSONNE1.) a informé la société SOCIETE1.) S.A. du fait que les travaux l'empêchaient d'utiliser le balcon et que la porte-fenêtre avait été endommagée de telle façon qu'elle ne fermait plus. Il a par ailleurs dénoncé le fait qu'en raison de l'installation de l'échafaudage la sécurité dans sa chambre n'était plus garantie alors que les escaliers de cet échafaudage permettaient un accès facile par l'extérieur.

S'il est certes vrai que la société SOCIETE1.) S.A. a de suite pris acte des doléances de PERSONNE1.) et a déclaré avoir contacté l'entreprise de construction avec lequel le locataire devait se mettre en contact, il n'en reste pas moins qu'il résulte des échanges de courriels versés en cause que ce n'est qu'en date du 13 juin 2025 qu'un membre de l'équipe de maintenance du bailleur s'est déplacé sur place.

Suite à l'aggravation des dégâts en date du 19 juin 2025 et la demande en réduction du loyer du locataire par courriel du 20 juin 2025, un responsable du bailleur s'est déplacé pour une nouvelle visite en date du 25 juin 2025 et la demande en réduction du loyer a été refusée en date du 30 juin 2025. En date du 4 juillet 2025, le bailleur a proposé une indemnisation unique de 50.- euros à titre d'arrangement à l'amiable.

La porte-fenêtre a finalement été réparée en date du 11 juillet 2025.

Au vu des éléments du dossier, le tribunal retient partant que bien que la bailleresse ait répondu rapidement aux doléances du locataire, il n'en reste pas moins qu'il n'est pas établi qu'elle ait effectué les diligences nécessaires pour résoudre le problème dans les meilleurs délais, de sorte que le dysfonctionnement a perduré dans le temps.

Le tribunal retient ainsi que le bailleur a failli partiellement à son obligation de garantir au preneur une jouissance paisible et qu'il y a lieu de faire droit à la demande en indemnisation pour le trouble de jouissance subi.

Quant au montant de cette indemnisation, il est constant que le trouble de jouissance a duré du 19 mai 2025 au 11 juillet 2025, soit pendant 53 jours. Au vu des éléments du dossier, le tribunal décide de fixer *ex aequo et bono* une réduction de loyer de 10.- euros par jour. Il y a dès lors lieu d'accorder à PERSONNE1.) le montant de (53 x 10 =) 530.- euros.

En ce qui concerne le risque de sécurité dans les lieux loués et le défaut d'usage du balcon pendant la période du 15 avril 2025 au 6 septembre 2025, il est vrai que l'article 1724 du code civil dispose en ses deux premiers alinéas que *« Si durant le bail la chose louée a besoin de réparations urgentes, et 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* ».

Or, en l'occurrence, il est constant en cause que conformément aux plaidoiries du bailleur, le locataire a, par la signature du contrat de bail en cause, accepté aux termes de l'article 7 la clause suivante *« Dans la mesure où le bailleur doit réaliser des travaux de réparation à l'intérieur ou à l'extérieur de l'immeuble, le locataire doit les tolérer*

sans qu'il puisse prétendre à une diminution du loyer ou à une indemnité pour perte de jouissance. »

S'il a certes été décidé que le locataire peut se déclarer prêt à accepter les inconvénients des travaux de transformation, cette solution n'est envisageable que si objectivement le maintien dans les lieux du locataire est possible (Marianne HARLES, op. cit., n° 163).

En l'occurrence, le locataire s'est maintenu dans les lieux loués, de sorte que la clause contractuelle prévue au contrat de bail signé entre parties ne saurait être rejetée pour prétendue contrariété aux dispositions de l'article 1724 du code civil.

Au vu de sa renonciation contractuelle, PERSONNE1.) ne saurait partant prétendre à une réduction du loyer pour le trouble de jouissance et le risque de sécurité du fait des prédits travaux.

Dans la mesure où les travaux tels que sollicités dans la requête ont entretemps été entrepris, il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de PERSONNE1.) tendant à voir condamner la société SOCIETE1.) S.A. à faire effectuer ces travaux sous peine d'astreinte.

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.

Le requérant ne justifiant pas de l'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 la société SOCIETE1.) S.A. aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

dit la demande de PERSONNE1.) partiellement fondée à hauteur de 530.- euros, la dit non fondée pour le surplus,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à payer à PERSONNE1.) le montant de **530.- euros (cinq cent trente euros)**,

dit que la demande tendant à l'exécution des travaux est devenue sans objet,

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

condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A. aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal de Paix à Luxembourg par, Michèle HANSEN, 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.

Michèle HANSEN
Juge de paix

Simao FREITAS
Greffier assumé