Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 234/26
L-BAIL-263/25

Audience publique du 19 janvier 2026

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

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

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Catherine FUNK, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE2.), ayant demeuré à **L-ADRESSE2.)**

élisant domicile aux fins de notification du jugement en l'étude de Maître Laurent LIMPACH à L-2155 LUXEMBOURG, 78, Mühlenweg

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

représentée par la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés SARL, établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053,

représentée aux fins de la présente procédure par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

comparant à l'audience par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 20 mars 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 23 avril 2025.

Lors de la prédite audience, PERSONNE2.) comparut en personne et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 16 juin 2025. Lors de cette audience, Maître Laurent LIMPACH, en représentation de la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés SARL, se présenta pour PERSONNE2.) et l'affaire fut refixée au 20 octobre 2025, puis refixée au 15 décembre 2025.

Lors de cette dernière audience, Maître Catherine FUNK et Maître Laurent LIMPACH 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,

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

Par requête déposée au greffe le 20 mars 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 8.000.-EUR à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 23 février 2025, sinon à partir de la demande en justice, de voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de la défenderesse et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinzaine à partir de la notification du jugement à intervenir.

La requérante sollicite encore la fixation de l'indemnité d'occupation à hauteur de 1.600.-EUR par mois à partir de la résiliation du contrat de bail.

Enfin elle demande l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.500.-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.

A l'appui de sa requête, PERSONNE1.) expose avoir, suivant contrat de bail conclu en date du 27 juillet 2023, prenant effet le 15 août 2023, donné en location à PERSONNE2.) une maison unifamiliale sise à L-ADRESSE2.) pour une durée indéterminée, le tout moyennant un loyer mensuel hors charges s'élevant à 1.600.-EUR, payable le premier jour de chaque mois.

En l'espèce, la partie défenderesse ne s'acquitte plus de son obligation de régler le loyer depuis le mois de novembre 2024 inclus. À ce jour, la locataire reste en défaut de paiement pour un montant total de 8.000.-EUR, se décomposant comme suit :

- Loyer de novembre 2024 : 1.600.-EUR
- Loyer de décembre 2024 : 1.600.-EUR
- Loyer de janvier 2025 : 1.600.-EUR
- Loyer de février 2025 : 1.600.-EUR
- Loyer de mars 2025 : 1.600.-EUR

TOTAL : 8.000.-EUR

Malgré une mise en demeure envoyée le 23 février 2025, la partie défenderesse n'aurait pas régularisé la situation, de sorte qu'il conviendrait de condamner celle-ci au montant précité.

PERSONNE1.) soutient encore que le non-paiement du loyer constituerait un manquement grave du locataire à ses obligations justifiant la résiliation du bail aux torts exclusifs de la partie défenderesse et sa condamnation à déguerpir des lieux loués.

Il y aurait également lieu de condamner la partie défenderesse à payer au bailleur une indemnité d'occupation mensuelle de 1.600.-EUR à compter de la résiliation du bail jusqu'à la libération effective des lieux.

A l'audience des plaidoiries, la requérante a augmenté sa demande à titre d'arriérés de loyers pour y inclure les mois d'avril et mai 2025, pour la porter ainsi à la somme totale de 11.200.-EUR.

Il échet de lui en donner acte.

Toutefois, la demande en déguerpissement serait devenue sans objet, la partie défenderesse ayant quitté les lieux. Finalement, il y aurait encore

lieu de compenser la somme réclamée avec le montant de la garantie locative.

En réponse aux arguments de la partie défenderesse, elle soutient que celle-ci n'a jamais procédé à une mise en demeure ni effectué de paiements sous réserve des loyers en invoquant de prétendus troubles de jouissance. Elle ajoute que, de manière générale, les problèmes allégués par la défenderesse ne sont appuyés par aucune pièce probante.

S'agissant plus particulièrement des doléances formulées par PERSONNE2.), elle conteste que le chauffage serait tombé en panne à huit reprises. Selon elle, seuls quatre dépannages sont intervenus pour le système de chauffage, ce qui ne saurait en aucun cas justifier une réduction de loyer de 25 %.

Elle précise en outre que la société chargée de l'entretien du chauffage n'a, à plusieurs reprises, constaté aucun dysfonctionnement lors de ses interventions, effectuées à la demande de la locataire.

Elle fait également valoir qu'elle a toujours réagi aux sollicitations, tout en soulignant que la prise de rendez-vous s'avérait difficile en raison des convenances personnelles de la défenderesse.

Elle conteste enfin l'existence d'un dysfonctionnement des velux tel que décrit par la partie défenderesse, dès lors que le problème lié à la télécommande a été résolu. Le trouble de jouissance invoqué ne serait d'ailleurs pas démontré de manière concrète.

PERSONNE2.)

La partie défenderesse ne conteste pas le non-paiement des loyers tels qu'exposés par la requérante. Elle sollicite toutefois, à titre reconventionnel, une réduction de loyer de 25 % pour trouble de jouissance, de sorte qu'après compensation avec la garantie locative, elle prétend avoir droit à la somme de 600.-EUR, comme indiqué dans le décompte versé en cause.

En premier lieu, elle soutient que le système de chauffage serait tombé en panne à huit reprises sur une période de quatre mois. Elle affirme que le logement loué aurait été inachevé et entaché de nombreux vices, notamment une douche inutilisable en raison de moisissures, ainsi qu'un velux situé dans le salon dont le volet ne pouvait être fermé faute de livraison de la télécommande nécessaire.

L'impossibilité d'abaisser les jalousies aurait empêché l'utilisation normale de la pièce, entraînant une augmentation importante de la température.

Elle ajoute qu'au cours du mois d'août 2024, le vélux de la chambre d'enfant aurait également présenté un dysfonctionnement, rendant cette pièce inutilisable durant la période estivale. Par ailleurs, elle indique que la porte du garage ne fonctionnait pas correctement.

Outre le fait qu'elle n'aurait pas pu profiter pleinement des lieux loués, elle fait valoir qu'elle a dû organiser de nombreux rendez-vous avec différents corps de métiers, ce qui lui aurait causé d'importants désagréments.

Enfin, la partie défenderesse sollicite également l'octroi d'une indemnité de procédure d'un montant de 1.000.-EUR.

Appréciation

La demande principale tout comme la demande reconventionnelle, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

Quant au fond

- Troubles de jouissances et réduction de loyer

Aux termes de l'article 1719 du Code civil, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :
1. de délivrer au preneur la chose louée,
2. d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour laquelle elle a été louée,
3. d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Le bailleur ne répond cependant pas des fautes du locataire.

Aux termes 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 les 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.

Le bailleur doit garantir au preneur la jouissance paisible de la chose louée. Cette obligation découle directement du contrat de bail dont l'objet est précisément la jouissance de la chose. La garantie de la jouissance paisible a en effet pour base la responsabilité contractuelle. Tenu de procurer au preneur la jouissance paisible, le bailleur est responsable sur base des obligations légales des troubles de jouissance qui, d'après le droit

commun de la responsabilité contractuelle, lui sont imputables (cf. Yvette Merchiers, Le bail en général no 181).

Lorsque l'exécution en nature n'est plus possible, il y a lieu à exécution par équivalent : c'est-à-dire condamnation à des dommages et intérêts pour le préjudice encouru par le preneur suite au trouble causé par le bailleur (cf. Yvette Merchiers, op. citée no 196).

Le bailleur doit, par conséquent, s'abstenir de tout acte qui compromet le droit du preneur à avoir la jouissance paisible des lieux loués.

Il s'en résulte que le bailleur, qui prive le preneur d'une partie du confort lui assuré par le contrat de bail, trouble sa jouissance.

La garantie de la jouissance paisible impose en premier lieu au bailleur l'obligation de s'abstenir de tout fait personnel qui créerait pour le preneur un trouble de jouissance de la chose louée, telle qu'elle existait au moment du contrat (cf. Henri de Page: Les principaux contrats, t. 4, no 605).

De l'autre côté, l'obligation d'user en bon père de famille de l'immeuble loué oblige le locataire, gardien du bien loué, d'avertir sans retard le bailleur des réparations à effectuer à l'immeuble loué, respectivement des dégradations y survenues. Le locataire, gardien du bien loué, dès qu'il lui est délivré, lui en assure la jouissance, usant de la chose pour son compte il la conserve sous sa surveillance, sa direction et son contrôle.

Le bailleur, étant contractuellement obligé de procurer une jouissance normale et complète, est tenu à garantie, quelle que soit l'origine du vice. Il importe peu que le vice provienne d'un tiers ou du bailleur lui-même, qu'il existe dès avant le bail ou qu'il survienne seulement au cours du contrat, ou encore qu'il soit inconnu du bailleur. Mais il faut toujours que le vice provienne de la chose même pour que la garantie joue.

Toutefois, si les dégradations proviennent d'un mauvais usage ou d'un manque d'entretien et de surveillance de la part du locataire, le bailleur n'aura pas à en répondre (Yvette Merchiers, Le bail en général, Edition 1997 n° 166, p.172 ; TAL, 15 février 2011, numéro 134345 du rôle ; TAL, 18 février 2014, numéro 156090 du rôle ; TAL, 16 février 2018, numéro 185.552 du rôle ; TAL, 23 avril 2021, numéro TAL-2020-02870 du rôle).

De prime abord, le tribunal tient à rappeler qu'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. De même, suivant l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit en rapporter la preuve, tandis que celui qui se prétend

libéré doit justifier le paiement ou le fait ayant entraîné l'extinction de son obligation.

S'il existe une correspondance fournie entre les parties, le tribunal analysera uniquement les manquements évoqués à l'audience et étayés par un élément de preuve de leur matérialité, au-delà des simples affirmations de la locataire.

• *Dysfonctionnement du système de chauffage*

Selon un rapport d'intervention de la société SOCIETE1.), celle-ci serait intervenue en 2023 sur le chauffage et indique que l'installation aurait nécessité certains travaux de mise en conformité, sans incidence sur son bon fonctionnement.

Le document mentionne des propos contradictoires tenus par la locataire lors de certaines interventions et, de manière générale, une relation difficile entre celle-ci et la société. Quatre interventions de dépannage en période hivernale, en novembre 2024, sont toutefois indiquées. La bailleresse ne conteste d'ailleurs pas que ladite société a dû intervenir à quatre reprises sur le système de chauffage.

La partie défenderesse fait encore état de trois autres interventions en raison d'une panne, ainsi que de réglages effectués en début de bail pour mettre le système en conformité avec la législation en vigueur. Cependant, le tribunal n'a pas trouvé d'élément venant conforter cette assertion.

S'il peut être admis que le système de chauffage tombe en panne à l'occasion — aléas que le locataire doit supporter —, l'intervention à quatre reprises sur une période très courte de novembre à décembre 2024 est excessive et constitue un vice au sens de l'article 1721 du Code civil.

Il en découle que la responsabilité de la partie requérante se trouve engagée.

Les troubles de jouissance s'étant manifestés en période hivernale, le désagrément subi a été particulièrement important.

Toutefois, le tribunal ne dispose pas d'éléments permettant de déterminer l'étendue exacte et la durée des troubles susvisés. Il peut néanmoins être admis que ceux-ci ont pu s'étendre sur plus d'une journée, voire quelques jours, l'entreprise ne pouvant se déplacer immédiatement sur les lieux.

Le préjudice subi par PERSONNE2.) est dès lors adéquatement indemnisé par le remboursement de 15 % des loyers versés durant la période pendant laquelle les troubles ont persisté, soit deux mois.

À ce titre, la locataire peut prétendre à la somme de 480.-EUR.

• *Défaut des velux*

Il ressort de l'intégralité de la correspondance avec le bureau d'architecture PERSONNE3.), sur une période allant du 11 décembre 2023 au 9 décembre 2024, que dès le début du bail, la partie défenderesse l'a contacté en raison de divers problèmes avec les velux, notamment, au départ, l'absence de fourniture d'une télécommande, puis un dysfonctionnement du mécanisme de fermeture d'un autre velux.

À plusieurs reprises, le cabinet d'architecture a enjoint au couvreur de remédier à ces problèmes récurrents.

La correspondance, succincte, ne permet toutefois pas de déterminer systématiquement quel vélux est affecté par quel désordre. En outre, aucun reportage photographique n'a été fourni quant à la configuration des lieux et des velux ne fonctionnant pas correctement.

Selon un échange de courriels versés en cause, une dénommée PERSONNE4.), du cabinet d'architecte en question, informe, en date du 26 novembre 2024, la partie défenderesse que l'entreprise « SOCIETE2.) » a obtenu une télécommande pour le vélux se trouvant dans la mansarde.

Il peut dès lors être retenu que, dès le début du bail, des problèmes récurrents ont affecté les velux et que, notamment, la télécommande litigieuse n'a été fournie que plus d'un an après le début du contrat de bail. Ces dysfonctionnements sont excessifs et la responsabilité du bailleur peut dès lors être engagée.

En outre, la bailleresse n'apporte aucun élément établissant que les désordres ont été réglés.

Toutefois, la partie défenderesse ne rapporte pas d'éléments probants quant à l'étendue des désagréments causés.

Au vu des éléments qui précèdent, le tribunal *fixe ex aequo et bono* le dommage accru de ce fait à PERSONNE2.) à 1.500.-EUR.

➢ <u>Arriérés de loyers</u>

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

Il n'est pas contesté par la partie défenderesse qu'elle n'a pas réglé les montants des loyers lui réclamés par la partie requérante et la demande n'est pas contestée dans son principe, mais uniquement dans son quantum en raison des troubles de jouissances.

Au vu des développements qui ont précédé, il y a lieu de retenir que PERSONNE1.) peut prétendre à la somme de (11.200-480 – 1.500) 9.220.- EUR à titre d'arriérés de loyers.

- Garantie locative

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, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, 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).

La garantie locative étant de 3.200.- EUR, il y a lieu d'ordonner une compensation judiciaire entre celle-ci et le montant de la condamnation à intervenir, de sorte que PERSONNE2.) devra payer à PERSONNE1.) la somme de (9.220 – 3.200) 6.020.-EUR avec les intérêts légaux à partir des demandes en justice respectives, en l'absence de mise en demeure en bonne et due forme, soit sur la somme de (8.000 - 480 - 1.500 – 3.200) 2.820.-EUR à partir du 20 mars 2025 et sur la somme de 3.200.-EUR à partir du 15 décembre 2025, le tout jusqu'à solde.

Quant aux accessoires

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. (Cour de Cassation française, 2e chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172)

En l'occurrence, au vu de l'issue du litige, les demandes respectives des parties en obtention d'une indemnité de procédure sont toutes à déclarer non fondées.

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 et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de la prononcer.

Au regard de l'issue du litige, il y a lieu de faire masse des frais et dépens de l'instance et de les imposer pour un tiers à PERSONNE1.) et deux tiers à PERSONNE2.).

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard des deux parties et en premier ressort,

déclare les demandes principales recevables ;

déclare les demandes reconventionnelles d'PERSONNE2.) recevables ;

constate que les demandes en résiliation judiciaire du contrat de bail et en déguerpissement sont devenues sans objet ;

déclare la demande de PERSONNE1.) à titre d'arriérés de loyers, en tenant compte de la réduction de loyer, fondée pour le montant de 9.220.- EUR et en **déboute** pour le surplus;

dit que PERSONNE2.) dispose d'une créance de 3.200.- EUR au titre de la restitution de la garantie locative ;

ordonne la compensation judiciaire des montants précités ;

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 6.020.-EUR avec les intérêts légaux sur la somme de 2.820.-EUR à partir du 20 mars 2025 et sur la somme de 3.200.-EUR à partir du 15 décembre 2025, le tout jusqu'à solde ;

dit non fondées l'ensemble des demandes en obtention d'une indemnité de procédure ;

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

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour un tiers à PERSONNE1.) et deux tiers à PERSONNE2.).

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