Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 864/26
L-BAIL-96/25

Audience publique du 2 mars 2026

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 Maître Maureen NASTASI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Pierre BRASSEUR, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t

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

2. **PERSONNE3.)**, demeurant à la même adresse,

parties défenderesses

comparant par Maître Beatrice GHIOCA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 7 février 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-96/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi 6 mars 2025 à 15h, salle JP 0.02.

Après quatre remises contradictoires, l'affaire fut utilement retenue aux audiences des 2 décembre 2025 et 15 janvier 2026, lors desquelles, Maître Maureen NASTASI, se

présenta pour la partie demanderesse, et Maître Beatrice GHIOCA se présenta pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties 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 refixé,

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

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 7 février 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, afin de :

-les voir condamner au paiement d'un montant de 5.920,- euros, sous réserve d'augmentation, à titre d'arriérés de loyers, le tout avec les intérêts légaux à partir du 5 juillet 2024, date de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, sinon à partir du jugement à intervenir et jusqu'à solde ;

-prononcer la résiliation du bail conclu entre parties aux torts des locataires ;

-le voir condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de 15 jours à partir de la notification du jugement à intervenir, sinon dans un délai imparti par le tribunal, avec autorisation du demandeur, faute de déguerpissement des locataires avec ceux qui s'y trouvent dans le délai imparti, à les faire expulser des lieux par la force publique, le tout aux frais des défendeurs, les frais exposés étant récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

La demanderesse sollicite en autre à le voir condamner au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500,- euros à titre de frais non compris dans les dépens sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et aux frais et dépens de l'instance.

Aux termes de sa requête, PERSONNE1.) expose que le contrat de bail conclu le 3 août 2023 entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et PERSONNE3.) a pris cours en date du 15 novembre 2023 et a été conclu pour une durée de trois ans, avec tacite reconduction d'année en année par la suite.

Le contrat de bail aurait prévu un loyer mensuel fixé d'un commun accord de 3.700,- euros, payable d'avance par ordre permanent le premier jour de chaque mois et pour la première fois le 1er décembre 2023 sur le compte bancaire du bailleur.

A compter du mois de juin 2024, les locataires auraient cessé de verser l'intégralité du loyer. En effet, le 3 juin 2024, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aurait effectué un virement d'un montant de 2.960,- euros pour le loyer mensuel, tout en précisant qu'il s'agissait du montant du loyer, déduction faite de 20 % de réduction. Or, cette réduction de 20 % n'aurait jamais été accordée par le bailleur. La réduction étant formellement contestée.

Si une réduction du montant mensuel du loyer avait effectivement été octroyée par le passé, cette réduction était seulement acceptée pendant une période bien définie allant du mois de septembre 2021 au mois de juillet 2023, lors de travaux de remise en état qui ont été effectués. Il n'aurait jamais été question que cette réduction soit applicable à la période actuelle. PERSONNE1.) n'aurait pas donné son accord pour une quelconque réduction du loyer.

PERSONNE1.) aurait par ailleurs très clairement indiqué, dans un message du 17 juillet 2023, que : « *Je vous prie de bien vouloir, comme prévu, revenir à partir du 1.8.2023 à votre loyer initial.* ».

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 5 juillet 2024, PERSONNE1.) a mis en demeure le locataire de verser sous quinzaine le montant de 20% du loyer indûment retenu.

Par courrier officiel du 11 octobre 2024, PERSONNE1.), aurait informé la partie adverse que : « *Si vos mandants ne reprennent pas le paiement de l'intégralité du loyer mensuel et qu'ils ne versent pas les arriérés dus sous huitaine, ma mandante se réserve le droit de solliciter la résiliation des contrats de bail en justice.* »

Les mises en demeure seraient restées lettres mortes et PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aurait continué de verser le montant de 2.960,- euros.

PERSONNE1.) se base ainsi sur les dispositions de l'article 1728 du code civil, rappelant que le locataire est tenu de payer le prix du bail aux termes convenus et que le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail.

A l'audience des plaidoiries du 4 décembre 2025, PERSONNE1.) a augmenté sa demande au montant de 14.060,- euros et lors de l'audience des plaidoiries du 15 janvier 2026 au montant de 14.800,- euros en versant le décompte actualisé qui suit :

Mois	Loyers impayés
Juin 2024	740 €
Juillet 2024	740 €
Août 2024	740 €
Septembre 2024	740 €
Octobre 2024	740 €
Novembre 2024	740 €
Décembre 2024	740 €
Janvier 2025	740 €
Février 2025	740 €
Mars 2025	740 €
Avril 2025	740 €
Mai 2025	740 €
Juin 2025	740 €
Juillet 2025	740 €
Août 2025	740 €
Septembre 2025	740 €
Octobre 2025	740 €
Novembre 2025	740 €
Décembre 2025	740 €
Janvier 2026	740 €
TOTAL : 14.800, - € *(quatorze mille huit cents euros)*	

Il y a lieu de lui en donner acte.

Il y a lieu de rappeler que PERSONNE1.) est propriétaire d'un bloc de cinq maisons. D'un commun accord, les locataires des cinq maisons ont décidé de payer un loyer de 20 % de moins et PERSONNE1.) a déposé des requêtes contre les locataires des cinq maisons le 7 février 2025.

Les locataires, pour défendre leurs intérêts ont chargé un avocat qui les représente lors des audiences.

Les défendeurs sollicitent que les affaires introduites contre leurs voisins ainsi qu'eux-mêmes soient jointes. Le tribunal décide de ne pas les joindre, alors qu'il s'agit de cinq maisons et occupants distincts.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux termes d'une note de plaidoiries lue lors de l'audience du 4 décembre 2025, affirment avoir été confrontés, dès le début du bail, à des épisodes d'inondation dans le garage et la cave. Ceci tout comme leurs voisins habitant également dans le bloc de maisons appartenant à la partie demanderesse. Lors des inondations, leurs objets personnels auraient été endommagés. Les locataires des cinq maisons auraient communiqué avec la propriétaire via un groupe WhatsApp commun.

Les périodes d'inondation les plus importantes auraient eu lieu les :

- 1er septembre 2015 (infiltration de l'eau dans les sous-sols à travers le sol par capillarité et à travers les canalisations) ;
- 1er août 2017 (infiltration de l'eau dans les sous-sols à travers le sol par capillarité) ;
- 5 février 2020 (inondation et coulée de boue dans les sous-sols depuis l'extérieur) ;

- 4 juin 2021 (inondation dans les sous-sols depuis le sol) ;
- 14 juillet 2021 (approximatif 70 cm - 100 cm de montés des eaux dans les sous-sols) ;
- 7 août 2021 (approximatif 3 cm de montés des eaux dans les sous-sols) ;
- 17 mai 2024 (approximatif 5 cm de montés des eaux dans les sous-sols) ;
- 29 juin 2024 (inondation dans les sous-sols depuis le sol) ;
- 8-9 septembre 2025 (inondation dans les sous-sols).

Suite aux premières inondations, des dégâts aux maisons sous forme de moisissures et de salpêtre seraient apparus. Depuis 2015, PERSONNE1.) aurait été parfaitement au courant des risques d'inondation.

Depuis, il n'aurait plus été question d'analyser un risque faible ou théorique d'inondation, mais d'une certitude.

Les dégâts des eaux répétés que subissent les locataires des cinq maisons ne seraient donc pas provoqués par un évènement de force majeure, comme prétendrait le bailleur.

Malgré les travaux effectués en 2015, les problèmes seraient revenus aux sous-sols des cinq maisons.

Pendant la nuit du 3 au 4 février 2020, tous les garages et les caves des 5 maisons auraient à nouveau été inondées.

A partir de l'année 2020, les locataires auraient dû se faire à l'idée que les caves situées aux sous-sols des maisons n'étaient pas utilisables et que les garages devraient rester vides. Ceci aurait causé un préjudice tant matériel que moral aux locataires.

En juin 2020, les canalisations des maisons auraient été examinées par la société SOCIETE1.) ensuite par la société SOCIETE2.). Des travaux auraient été entamés en 2020 au niveau des canalisations. Les trottoirs auraient été ouverts devant chaque maison pendant une année, provoquant des risques aux occupants.

Le 4 juin 2021, malgré les travaux en cours, les maisons auraient de nouveau été inondées.

La propriétaire aurait demandé aux locataires d'organiser des déshumidificateurs adaptés. De retour d'un séjour à l'étranger, elle aurait fait appel le 21 juin 2021 à la société SOCIETE3.) afin de procéder à un nettoyage professionnel des garages et des caves.

Le 14 juillet 2021, les maisons auraient de nouveau été inondées cette fois-ci avec plus d'un mètre d'eau dans les garages et sous-sols pendant deux jours. Des effets personnels des locataires auraient été détruits de même que les chaudières des maisons. En conséquence, ils n'auraient pas eu d'eau chaude pendant une semaine.

Le 19 juillet 2021 les locataires auraient adressé une mise en demeure à la propriétaire afin de trouver une solution alors qu'ils payeraient un loyer considérable malgré les inondations et effets préjudiciables. Ils réclament une compensation appropriée.

Ils soutiennent que la tempête ayant impacté le Luxembourg ne serait pas à considérer comme un évènement de force majeure mais imputable à un défaut de construction du système de drainage.

Le 7 août 2021, les maisons auraient une nouvelle fois été inondées.

En 2022, les parties se seraient mises d'accord avec une réduction de loyer de 20% et de 5% jusqu'à la fermeture des ouvertures des trottoirs.

Le 17 juillet 2023, PERSONNE1.) aurait demandé aux locataires de revenir au payement des loyers contractuellement convenus à partir du 1er août 2023.

PERSONNE1.) n'aurait pas fourni « *la certification de l'expert quant à la conformité des travaux* ». Malgré ce fait, les locataires auraient repris le paiement du loyer contractuellement convenu.

PERSONNE1.) aurait demandé de revenir au payement intégral au bout de l'exécution d'une troisième série de travaux. Malgré cela, les problèmes auraient réapparu.

Par courriel du 17 mai 2024, PERSONNE1.) aurait demandé aux locataires de vérifier les caniveaux à l'avant et à l'arrière des maisons alors que les prévisions météo annonçaient beaucoup de pluie.

A la date indiquée, les garages et sous-sols auraient de nouveau été inondés. Par la suite, le 20 mai 2024, PERSONNE1.) aurait demandé aux locataires de poser des sacs de sable devant les portes et garages en raison d'une alerte jaune d'inondation dans la commune de Walferdange. Malgré toutes les précautions, les maisons auraient de nouveau été inondées.

Par la suite, les locataires auraient demandé compensations du chef de leurs dommages subis, la remise en place de la réduction de 20 % avec effet au 1er juin 2024 et jusqu'à la fin des travaux de remise en état et de réparation des installations, « *travaux dont la conformité devrait être certifiée par un expert* ». Ils auraient en outre refusé de payer une augmentation de loyer demandée par courrier simple de la partie bailleresse.

PERSONNE1.) s'est opposée à la demande.

Les locataires auraient invité PERSONNE1.) de négocier le montant du loyer, soit en direct, soit par l'intermédiaire de la Commission des Loyers de la SOCIETE4.). Aucun accord n'aurait été trouvé.

Il résulte de la note de plaidoiries que suite aux inondations, PERSONNE1.) aurait essayé de réparer une partie des installations mais à chaque fois les inondations seraient revenues avec plus de dégâts.

Les locataires auraient constaté que seules les maisons appartenant à PERSONNE1.) subissent des inondations. Les maisons lui appartenant seraient en outre les seules disposant de caves et garages au sous-sol.

Les experts, corps de métiers et pompiers sur place auraient déclaré que les maisons seraient construites en contre-bas du système de canalisation de la commune.

Lors d'une visite des lieux d'un professionnel de la construction, celui-ci aurait déclaré en présence du bailleur et des locataires que les dégâts des eaux ne seraient pas provoqués par les intempéries exceptionnelles mais par l'installation défectueuse du système de canalisation à l'intérieur de chaque maison. Ceci aurait confirmé les constatations des locataires lors des inondations de mai et juin 2024 alors qu'ils auraient découvert que le clapet de fermeture du système de canalisation à l'intérieur de chaque maison n'était pas correctement installé. L'eau s'écoulerait depuis cette installation directement dans le sous-sol des maisons au lieu d'être évacuée vers l'extérieur.

Pour prouver que l'écoulement est un problème de la conception et de la construction des maisons, les défendeurs versent des attestations des voisins qui n'auraient jamais subi d'inondions. Plus précisément aucune inondation depuis 1987.

Le 8 septembre 2025 les sous-sols des maisons auraient commencé à être inondés suite aux fortes pluies. L'eau serait sortie par les grilles de drainage situées devant les portes de garage avant de s'écouler dans les maisons et atteindre une hauteur de 5 centimètres.

Selon la défense, les maisons se situeraient sur une zone à risque d'inondation, risque aggravé par le fait que les maisons sont construites en soubassement vis-à-vis du niveau naturel du sol. Il se poserait ainsi la question pourquoi, les maisons contrairement aux autres maisons disposent de locaux en sous-terrain.

Les locataires déclarent avoir le sentiment d'avoir été trompés par PERSONNE1.) qui ne les aurait pas informés quant à la réalité, notamment du fait que les sous-sols étaient régulièrement impactés.

En droit, la partie défenderesse soutient que PERSONNE1.) serait parfaitement au courant qu'elle a fait construire ses maisons dans une zone à risque d'inondation proche de l'Alzette. Elle essaierait par tous moyens de trouver une solution de financement externe pour sauver ses immeubles. Elle ne pourrait invoquer le caractère de force majeure des évènements alors qu'elle serait bien avertie compte tenu des évènements du passé et en mesure d'anticiper et prévenir les dégâts.

Les locataires auraient démontré qu'à la suite des nombreux dégâts des eaux, qu'ils ne peuvent plus utiliser les garages et les caves qui se trouvent dans les sous-sols. Des sacs de sable bloqueraient totalement l'entrée dans le garage.

Le sous-sol représentant 25 % de la surface de la maison louée, cette portion de la maison serait inutilisable. De plus, les locataires subsisteraient un stress constant et ce à partir de la moindre pluie. Ils ne pourraient pas partir en vacances en toute sérénité.

Compte tenu de la situation désastreuse dans laquelle se trouveraient les sous-sols des maisons, leur utilisation serait impossible. Malgré plusieurs années de tentatives

de trouver une solution afin de résoudre les problèmes, sans succès, la rétention de 20% du loyer serait proportionnelle à la gravité du trouble subi.

La défenderesse demande :

- le rejet de l'ensemble des demandes de la partie requérante ;

- de voir condamner la partie requérante à installer à ses frais, dans le sous-sol de la maison un système d'étagères industrielles en métal inoxydable et réglables, permettant de ranger les affaires du locataire à au moins 1 mètre au-dessus du sol ;

- de voir condamner la partie requérante à installer à ses frais, dans le sous-sol de la maison, des déshumidificateurs adaptés à l'ampleur des remontés des eaux et de l'humidité présente dans le sous-sol ;

- de voir condamner la partie requérante à payer à chaque partie défenderesse les frais avancés pour la consommation d'électricité générée par les déshumidificateurs ;

- de voir condamner la partie requérante à installer à ses frais, dans le sous-sol de la maison des dispositifs empêchant la remontée des eaux par les sous-sols ;

- de voir condamner la partie requérante à installer à ses frais, dans le sous-sol de la maison, des aqua-stops et des barrières anti-inondations empêchant l'entrée des eaux dans les sous-sols de chaque maison, depuis l'extérieur ;

- de voir condamner la partie requérante à communiquer à la partie défenderesse l'attestation de conformité des travaux d'étanchéité réalisés par un professionnel du bâtiment ou par un expert ;

- de voir ordonner que les loyers mensuels provisoires dues par la partie défenderesse soient fixés à un montant réduit de 20% par rapport aux loyers payés pour le mois de mai 2024 ;

- de voir ordonner que lesdits loyers mensuels provisoires et réduits soit maintenues pour la période du 1er juin 2024 et jusqu'à la réception des attestations de conformités des travaux d'étanchéité que la partie requérante sera condamnée à réaliser dans la maison ;

- de voir condamner la partie requérante au paiement du montant de 5.000,- euros à titre de dommages-intérêts, pour réparer le préjudice dû à des dégâts des eaux, tel qu'exposé ci-avant ;

le tout avec les intérêts légaux à partir du 4 février 2025, respectivement du 7 août 2025, date des requêtes de Me BRASSEUR, sinon à partir du jugement à intervenir et jusqu'à solde.

La partie défenderesse réclame encore une indemnité de procédure de 2.000,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et la condamnation de la partie demanderesse à tous les frais et dépens de l'instance.

La partie défenderesse formule l'offre de preuve suivante :

« *1) Monsieur PERSONNE4.), les faits suivants :*

«J'habite ADRESSE3.) depuis 12 ans, directement en face de cinq maisons n. ADRESSE4.).

Je suis chef d'équipe dans une entreprise je suis en charge des rénovations des rues et des infrastructures, y compris la fase des canalisations d'eaux usées.

Avant la construction des maisons en cause, leurs terrains étaient régulièrement remplis d'eau comme un petit étang.

Dès le début des travaux, j'ai constaté que les garages et sous-sols avaient été inondés d'environ 30 à 40 cm d'eau avec des matériels de chantier qui flottaient (seaux, polystyrène...).

Je l'explique par le fait que ces garages sont construits nettement en-dessous du niveau de la rue. En tant que professionnel de SOCIETE5.) cela m'a surpris que les garages aient été construits en-dessous du niveau de la rue dans cette zone régulièrement inondée.

J'ai été témoin de plusieurs inondations des garages des maisons en cause ces dernières années, dont deux en 2024.

Comme indiqué, j'habite en face et je n'ai jamais été inondé depuis mon arrivée.

Mon appartement et mon garage sont au-dessus du niveau de la rue, comme tous ceux du quartier et contrairement aux cinq maisons en cause dont le garage est nettement en-dessous du niveau de la rue. Ce sont d'ailleurs les seules maisons du quartier avec les garages en-dessous du niveau de la rue. »

2) Madame PERSONNE5.), les faits suivants :

«Je confirme ne pas être impacté en cas de fortes pluies au niveau du garage et cave.

Cependant, ayant discuté avec les pompiers lors des pluies du juin 2024, les 5 maisons de rang qui ont leurs garages et caves en-dessous du niveau de la rue seront toujours impactés si des travaux ne sont pas réalisés. Ils ont expliqué et également montrés que lors des fortes pluies, le niveau d'eau des égouts augmente.

La dernière fois, ils n'ont RIEN pu faire car l'eau de l'égout en face du n° ADRESSE5.) était très haut. Ils ont bien précisé qu'ils ne pouvaient intervenir car le niveau d'eau doit être dévié au niveau évacuation d'eaux pluviales (dessin).»

3) Madame PERSONNE6.), ep. PERSONNE7.), les faits suivants:

« Par la présente, je confirme qu'on n'a jamais eu des inondations dans la cave, ceci à partir de décembre 1987»

4) Madame PERSONNE8.), les faits suivants:

«Je déclare qu'on n'a jamais eu d'inondations»

5) Madame PERSONNE9.), ep. PERSONNE10.), les faits suivants :

« Par la présente, je confirme qu'on n'a jamais eu des inondations dans la cave, ceci à partir de décembre 1989. »

6) Madame PERSONNE11.), ep. SOCIETE6.), les faits suivants:

«I lived in the neighborhood of rue Pierre Krier in 2 places (ADRESSE6.)) and we were never flooded in the last 13 years.»

La partie demanderesse conteste l'ensemble des demandes adverses. Elle serait intervenue à chaque fois et suite à chaque incident. Des travaux importants auraient été entamés afin de remédier aux problèmes d'inondations. Tant des déshumidificateurs auraient été organisés, que des nettoyages suite aux inondations. L'ensemble des reproches resterait à l'état d'allégation.

Appréciation

Quant à la recevabilité des demandes

Les demandes principales et reconventionnelles, introduites dans les formes et délais de la loi, sont à déclarer recevables.

Quant au fond :

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* ».

Conformément à 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* ».

L'offre de preuve présentée, à défaut d'avoir été formulée avec le degré de précision requis et faute de pertinence, est à déclarer irrecevable. En effet, il y a lieu de rappeler qu'une offre de preuve doit être formulée en des termes aussi précis que possible. La partie qui offre de faire la preuve par témoins doit donc viser avec précision tous les faits sur lesquels elle entend que les témoins déposent. La présentation de la demande d'enquête doit être de nature à permettre, d'une part, au juge d'examiner si chacun des faits précisés est pertinent ou admissible, d'autre part, à la partie adverse de connaître avec précision l'objet de l'enquête et par là, lui permettre de faire la preuve contraire (voir dans ce sens: Enc. Dalloz Proc. civ., verbo enquête, témoins, attestations no 49 ss et Enc. Dalloz dr. civ., verbo preuve no 85 et 94 et Juriscl. proc. civ. fasc. 638 no 93 et 109).

A noter que l'enquête n'est jamais de droit et que les juges du fond ont un pouvoir souverain d'appréciation de l'opportunité d'une mesure d'instruction et leur décision échappe au contrôle de la Cour de cassation (cf. Enc. Dalloz Proc. Civ., op. cit. n° 97). De même en ce qui concerne la pertinence, le juge apprécie souverainement le caractère de précision des faits dont la preuve est offerte (Dominique MOUGENOT, La preuve, LARCIER, 3e éd 2002, numéro 218).

L'offre de preuve est à déclarer irrecevable faute de précision.

Quant au bien-fondé des demandes

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) justifient le non-paiement partiel des loyers par l'exception d'inexécution en se référant aux inondations de leur domicile dû principalement au défaut de conception de lieux.

Quant à l'exception d'inexécution et la demande en réduction du loyer de 20%

En ce qui concerne les troubles de jouissances allégués pour justifier le non-paiement partiel des loyers, il convient de rappeler que dans les contrats synallagmatiques, les deux obligations doivent être exécutées simultanément. Chacune des parties n'est en droit d'exiger la prestation qui est due qu'autant qu'elle offre d'exécuter la sienne. Réciproquement, elle peut refuser d'exécuter sa prestation tant que le cocontractant n'offre pas lui-même d'exécuter.

Ce refus se manifeste par l'exception d'inexécution. L'exception d'inexécution, prévue à l'article 1134-2 du code civil, ne permet au locataire de suspendre l'exécution de son obligation de payer les loyers que si le bailleur ne s'exécute pas lui-même de ses propres obligations contractuelles.

Ainsi, l'exception d'inexécution est un moyen temporaire destiné à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation. Elle ne peut pas devenir un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer. L'inexécution justifiée suppose un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées (cf. La Haye et Vankerkhove, Le louage des choses, n° 400 et 401).

En matière de bail, il existe une connexité entre l'obligation du bailleur d'entretenir, respectivement de réparer l'immeuble loué et celle du preneur de payer les loyers pour justifier la suspension de cette dernière (cf. TAL, 9 octobre 1997, n° 59447 du rôle).

L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou être suffisamment vraisemblable. Le preneur doit avertir le bailleur du trouble dont il est victime ou des réparations à effectuer, s'il ne l'a pas fait, il ne peut retarder le paiement du loyer en alléguant l'inexécution des obligations du bailleur.

Il est dès lors évident que toute rétention de loyer doit être précédée d'une mise en demeure afin que les griefs du locataire soient portés à la connaissance du bailleur et que celui-ci ait la possibilité d'y remédier.

Aux termes de l'article 1728 du code civil, l'une des obligations principales du locataire est celle de payer le prix du bail aux termes convenus.

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 1721 du code civil, le bailleur doit garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l’usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors de la conclusion du contrat de bail.

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. PERSONNE12.), Le bail en général, n° 181).

L’inexécution justifiée suppose donc un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées.

Cette condition n’est pas donnée lorsque le preneur reste en possession de la chose louée et qu’il conserve la jouissance de ladite chose.

L'exécution défectueuse d'un contrat peut autoriser l'exception d'inexécution, mais elle ne peut justifier un refus définitif d'exécution (cf. PERSONNE13.), Traité de droit civil, Les effets du contrat, 3e éd., n°365, p.430 et s.). L'exception d'inexécution peut encore donner lieu, le cas échéant, à des dommages et intérêts. Ainsi l'exception comporte, en puissance, une demande reconventionnelle. Il dépend du défendeur de la formuler pour obtenir un jugement de condamnation, avec les avantages qui en découlent pour lui (cf. PERSONNE14.) et PERSONNE15.), Traité pratique de droit civil français, T.VI, n°446, p.601).

Elle donne lieu, entre les parties, à une situation d'attente. L'excipiens ne se trouve pas définitivement relevé de ses obligations, mais est simplement autorisé à en suspendre l'exécution tant que l'autre partie ne s'est pas elle-même exécutée ou n'a pas offert de le faire (cf. Encycl. Dalloz, vo. Exception d’inexécution, no.94). L'exception d'inexécution est en effet destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation, elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps. C'est un moyen temporaire destiné à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation; il s'agit d'obtenir l'exécution du contrat et non son extinction. (cf. Les Novelles, Droit civil, Tome VI, 2e édition 2000, n°400, p.256).

Elle ne peut pas devenir un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer. L'inexécution justifiée suppose un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées (La Haye et Vankerkhove, Le louage des choses, n° 400 et 401).

L'exception d'inexécution, propre à tout contrat synallagmatique, peut être invoquée par le preneur. Après avoir mis le bailleur en demeure d’exécuter les travaux, il pourra surseoir à tout paiement du loyer tant que l’autre partie ne satisfait pas à ses obligations. Il appartient au juge d’apprécier si la gravité des manquements du bailleur justifie dans le chef du locataire l’inexécution de ses obligations (PERSONNE12.), Le bail en général, Edition 1989, n° 180).

L’inexécution par le bailleur d’une de ses obligations doit être prouvée ou être suffisamment vraisemblable. Le preneur doit avertir le bailleur du trouble dont il est

victime ou des réparations à effectuer, s'il ne l'a pas fait il ne peut retarder le paiement du loyer en alléguant l'inexécution des obligations du bailleur (op. cit. n° 244).

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

Or, il est de principe que le déséquilibre dans l'exercice des obligations réciproques, inhérent au contrat synallagmatique et existant partant également dans le contrat de bail, ne saurait être invoqué « *lorsque le preneur reste en possession de la chose louée, lorsqu'il en conserve pour l'ensemble la jouissance* » (cf. Lux. 21 mars 1991, n° 42950 du rôle).

En l'espèce, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) font état de diverses inondations de l'immeuble sis ADRESSE7.) à ADRESSE8.). Ils se réfèrent à l'ensemble des messages téléphoniques, courriels et courriers d'avocat échangés entre parties.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) affirment tout particulièrement que la partie demanderesse aurait été d'accord avec la réduction de loyer, accord qui ne ressort cependant pas des pièces soumises à l'appréciation du tribunal. Ils se réfèrent en outre à la farde de pièces énumérant les incidents et décrivent les interventions dans et aux alentours des lieux loués. Ils critiquent tout particulièrement qu'une solution définitive au problème n'aurait pas été trouvée.

Il y a lieu de souligner qu'il n'y a lieu de prendre en compte que les pièces relatives aux évènements depuis juin 2024.

Il convient de rappeler que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) invoquent un défaut de construction imputable à la bailleresse. Le défaut de construction n'est cependant pas établi compte tenu des éléments soumis à l'appréciation du tribunal.

Il y a lieu de rappeler que la propriétaire de l'immeuble a initié d'importants travaux de construction. Il résulte des déclarations des parties en cause que la bailleresse a procédé à plusieurs reprises à des travaux de remise en état afin de remédier aux problèmes signalés par ses locataires.

Au vu de ce qui précède aucun manquement ne saurait être reproché à la bailleresse et par conséquent le moyen tiré de l'exception d'inexécution ne saurait être retenu.

A défaut pour PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de justifier d'avoir valablement invoqué l'exception d'inexécution, ces derniers n'ont pas été en droit de retenir les loyers.

Quant aux arriérés réclamés

PERSONNE1.) réclame le montant de 14.800,- euros.

L'augmentation de la demande ayant un lien avec la demande initiale, est recevable.

A défaut pour PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de justifier d'avoir valablement invoqué l'exception d'inexécution, ils n'ont pas été en droit de retenir les loyers de sorte qu'il y a partant lieu de faire droit à la demande de 14.800,- euros.

Il y a lieu d'allouer les intérêts légaux sur le montant de 5.920,- euros à compter de la demande en justice du 7 février 2025, sur le montant de 8.140,- euros à compter de l'augmentation de la demande du 4 décembre 2025 et sur le montant de 740,- euros à compter de l'augmentation de la demande du 15 janvier 2026, à chaque fois jusqu'à solde.

Quant à la demande de résiliation et en déguerpissement

Le bailleur conclut à la résiliation judiciaire du contrat de bail pour manquement des preneurs à leur obligation de payer les loyers et au déguerpissement.

En vertu de l'article 1728 du code civil, l'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant à lui seul la résiliation du bail.

Par ailleurs, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (cf. PERSONNE16.) et PERSONNE17.), Les Novelles, Le louage de choses, I, les baux en général, n°388 bis).

En l'espèce, compte tenu des éléments soumis à l'appréciation du tribunal, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de résiliation du contrat de bail.

Quant à la demande de dommages et intérêts

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) réclament la condamnation de PERSONNE1.) au montant de 2.000,- euros du chef de réparation du préjudice subi suite aux dégâts des eaux.

Le prétendu préjudice ne résulte du moindre élément objectif soumis à l'appréciation du tribunal, de sorte que la demande en paiement à titre de dommages et intérêts de ce chef n'est pas fondée.

Quant à la demande d'installation, de fourniture de matériel et de payement de frais d'électricité

Les défendeurs réclament l'installation de divers équipements dans les lieux loués. A défaut d'établir l'origine des remontés d'eau dans les lieux, il n'y a pas lieu de faire droit aux demandes.

Il y a lieu de constater que PERSONNE1.) a déclaré avoir commandé un dispositif d'aqua-stops et un dispositif empêchant l'entrée d'eau dans les sous-sols.

Il y a lieu de lui en donner acte.

Chacune des parties sollicite une indemnité de procédure.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Les parties ne justifiant pas de l'iniquité requise, ils sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Conformément à l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombe sera condamnée aux dépens. Au vu de l'issue du litige, les frais sont à charge de PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la requête en la forme ;

donne acte à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leurs demandes reconventionnelles ;

dit les demandes principales et reconventionnelles recevables ;

dit les demandes reconventionnelles non fondées et en **déboute** ;

dit les demandes principales partiellement fondées et déboute pour le surplus ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 14.800,- euros, avec les les intérêts légaux sur le montant de 5.920,- euros à compter de la demande en justice du 7 février 2025, sur le montant de 8.140,- euros à compter de l'augmentation de la demande du 4 décembre 2025 et sur le montant de 740,- euros à compter de l'augmentation de la demande du 15 janvier 2026, à chaque fois jusqu'à solde ;

dit qu'il n'y a pas lieu de prononcer la résiliation du bail ;

déboute les parties de leurs demandes respectives basées sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) 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 de la greffière Sang DO THI, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête

Patrice HOFFMANN Juge de paix	Sang DO THI Greffière