Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1512/26
Dossier no. L-BAIL-517/25 et L-BAIL-667/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU LUNDI, 20 AVRIL 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

I.

ENTRE

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

partie demanderesse, comparant par Maître Carolyn LIBAR, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

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

partie défenderesse, comparant en personne,

II.

ENTRE

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

partie demanderesse, comparant en personne,

ET

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

partie défenderesse, comparant par Maître Carolyn LIBAR, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire inscrite au rôle sous le numéro **517/25** fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 26 mai 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 4 août 2025 à 09.00 heures, salle JP.1.19.

L'affaire inscrite au rôle sous le numéro **667/25** fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 11 juillet 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 29 septembre 2025 à 15.00 heures, salle JP.0.15.

Après plusieurs remises, les deux affaires furent utilement retenues à l'audience publique du 9 mars 2026 lors de laquelle Maître Carolyn LIBAR, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, se présenta pour PERSONNE1.), et PERSONNE2.) comparut en personne.

Les parties furent entendues en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit les affaires en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé a été fixé

LE JUGEMENT QUI SUIT

Suivant contrat de bail signé en date du 28 novembre 2024, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.000,- euros.

Par requête déposée le 26 mai 2025 au greffe du tribunal de paix de 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 effectuer les réparations nécessaires aux lieux loués dans un délai de huit jours à compter de la notification du jugement, sous peine d'une astreinte de 100,- euros par jour de retard et à lui accorder une suspension totale, sinon partielle du loyer jusqu'à la remise en état des lieux loués. Elle sollicite la condamnation de 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, la requérante expose que depuis le début du bail, la maison se trouve dans un état délabré et présente des moisissures. Pour cette raison, PERSONNE2.) lui aurait

accordé une remise du premier loyer ainsi que de la caution en contrepartie de travaux qu'elle s'était engagée à faire. PERSONNE2.) se serait de son côté engagé à faire installer de nouvelles fenêtres dans la maison jusqu'au mois de février 2025.

La requérante explique que les fenêtres n'étaient pas étanches et partiellement cassées, de sorte qu'elle n'arrivait pas à chauffer la maison et que les pièces étaient humides.

Il se serait par la suite avéré que l'installation électrique n'est plus aux normes.

Compte tenu de l'état délabré de la maison, la requérante soulève l'exception d'inexécution pour justifier le non-paiement du loyer conformément aux dispositions de l'article 1134-2 du code civil.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro L-BAIL-517/25 du rôle.

Par requête déposée le 11 juillet 2025 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, PERSONNE2.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 10.750,- euros à titre d'arriérés de loyers, le montant de 4.000,- euros à titre de garantie locative ainsi que le montant de 1.029,79 euros à titre d'enrichissement sans cause, à chaque fois avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. Il demande à voir déclarer résilié le contrat de bail aux torts de la locataire et de la voir condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de 15 jours à compter de la notification du jugement à intervenir. Il sollicite la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, le requérant expose que les parties se sont mises d'accord à réduire la garantie locative de 4.000,- euros de 3.000,- sous condition que la locataire allait procéder à une remise en état des murs, des sols et plafonds.

Il lui reproche encore d'avoir abusé de sa faiblesse, en lui présentant une capture d'écran d'un virement à hauteur de 3.029,79 euros en faveur de la société SOCIETE1.) pour une dette qui ne lui était pas due et qu'elle l'a convaincu à lui payer le montant de 1.029,79 euros.

Il fait valoir que depuis le début du bail, la locataire n'a payé que le montant de 5.250,- euros à titre de loyers, de sorte que la somme de 10.750,- euros reste due.

Il estime que le non-paiement des loyers et de la garantie locative constituent des raisons graves justifiant la résiliation du bail aux torts de la locataire.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro L-BAIL-667/25 du rôle.

A l'audience des plaidoiries du 9 mars 2026, PERSONNE1.) explique que face à l'inaction du bailleur de remédier aux graves problèmes affectant les lieux loués, elle a saisi le Bourgmestre de la Commune de ADRESSE3.) conformément aux dispositions de l'article 5 de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation. Une visite des lieux aurait eu lieu en date du 15 septembre 2025 en présence des parties, de la commune et d'un représentant de la Direction de la Santé.

Elle fait valoir qu'en date du 24 septembre 2024, la Direction de la Santé a dressé un rapport de cette visite aux termes de laquelle divers désordres ont été constatés.

En date du 2 octobre 2025, l'Administration communale de ADRESSE3.) aurait, sur base de ce rapport de la Direction de la Santé, pris un arrêté de mise en conformité aux termes duquel PERSONNE2.) a été sommé de procéder dans un délai de six mois à la remise en conformité de son immeuble par rapport aux non-conformités reprises dans le rapport précité.

Elle soutient que depuis lors, PERSONNE2.) n'a rien entrepris et que le délai de six mois qui lui a été accordé est sur le point de s'écouler.

Elle demande au tribunal d'enjoindre à PERSONNE2.) d'effectuer les travaux tels que sollicités par l'Administration communale et de réduire le loyer de 50% à partir du 1er décembre 2024 jusqu'à la fin de ces travaux.

Elle demande ainsi à voir adapter la demande en paiement d'arriérés de loyers dirigée à son encontre, tout en précisant qu'il y a lieu de prendre en compte les loyers qu'elle a déjà payés.

En ce qui concerne la garantie locative, elle affirme que les parties avaient convenu de la réduire de 4.000,- euros à 3.000,- euros si elle allait effectuer des travaux de rénovation. Elle soutient avoir effectué les rénovations promises, de sorte que cette demande ne devrait être déclarée fondée qu'à hauteur de 1.000,- euros.

Elle ne conteste pas redevoir le montant de 1.029,79 euros à PERSONNE2.).

Elle conclut au rejet de la demande en résiliation du bail et en déguerpissement des lieux loués. Elle fait valoir qu'en raison de sa situation financière précaire, il lui est actuellement difficile de se reloger. A titre subsidiaire, elle demande à se voir accorder un délai de déguerpissement de six, sinon de trois mois en précisant qu'elle a deux enfants à sa charge.

PERSONNE2.) verse un décompte actualisé aux termes duquel il augmente la demande en paiement au montant total de 28.579,79 euros.

Il conteste formellement être obligé de procéder à de quelconques travaux suite à l'arrêté de l'Administration de la commune et il est d'avis que le rapport de la Direction de la Santé retient que les lieux loués sont habitables.

Sur question du tribunal, il affirme ne pas avoir introduit de recours contre l'arrêté de mise en conformité du 2 octobre 2025 dans le délai de trois mois.

Il explique que lors de la conclusion du contrat de bail, il a cédé aux demandes de la locataires et a été d'accord à fixer le loyer à 2.000,- euros, alors que le loyer normal aurait été de 3.000,- euros. Il affirme avoir accordé une gratuité de loyer pour le mois de décembre 2024. Il conteste la demande en réduction de loyer alors que le montant de 2.000,- euros se situe déjà en-dessus du loyer du marché.

Il fait valoir que les fenêtres ont été remplacées en date du 15 septembre 2025, de même que les portes et les volets.

PERSONNE1.) ne conteste pas que les fenêtres et la porte d'entrée ont été changées, mais elle soutient que le propriétaire ne lui a pas remis de clé pour cette nouvelle porte d'entrée, de sorte qu'elle est obligée d'entrer et de sortir par la porte du garage. Par ailleurs, la porte d'entrée ne serait pas fermée à clé et elle pourrait uniquement l'utiliser pour sortir de la maison. Elle demande ainsi à se voir remettre les clés de cette porte d'entrée.

Elle fait valoir que les problèmes de moisissure persistent et que le frigo ne fonctionne pas.

PERSONNE2.) affirme qu'il n'a pas remis les clés de la porte d'entrée à PERSONNE1.). Il refuse de les lui apporter, mais il ne s'oppose pas à ce que PERSONNE1.) les récupère dans son bureau.

Motifs de la décision

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les affaires enrôlées sous les numéros L-BAIL-517/25 et L-BAIL-667/25 du rôle et de statuer par un seul jugement.

Les requêtes sont recevables pour avoir été introduites dans la forme requise par la loi.

PERSONNE1.) demande en premier lieu à voir condamner PERSONNE2.) à effectuer les travaux tels que retenus dans l'arrêté de mise en conformité du 2 octobre 2025 de la Commune de Sandweiler.

PERSONNE2.) s'y oppose formellement en soutenant que la Commune ne saurait lui prescrire quoi que ce soit et qu'il est d'avis que l'immeuble est parfaitement habitable et n'a pas besoin de rénovations tel qu'il résulterait du rapport de la Direction de la Santé.

Il est constant en cause que sur demande de PERSONNE1.), une visite des lieux a été organisée en date du 15 septembre 2025 en présence des parties, de la Commune et de la Direction de la Santé.

Dans le rapport de la Direction de la Santé du 24 septembre 2025 il est retenu que « *Le logement est considéré comme habitable et adapté à la situation familiale, mais plusieurs éléments posent problème au regard des critères de salubrité et de sécurité définis par la loi du 25 février 2019 concernant le bail à usage d'habitation. Les principaux défauts concernant l'installation électrique obsolète, les menuiseries vétustes, les problèmes d'humidité avec traces de moisissures ponctuelles et les équipements ménagers défectueux.* »

C'est sur base du prédit rapport et en application des dispositions de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation qu'un arrêté de mise en conformité a été pris lors de la séance du 2 octobre 2025 par le collège des bourgmestre et échevins de la Commune de ADRESSE3.).

Aux termes de cet arrêté, il a été retenu que l'immeuble litigieux ne remplit pas les dispositions prévues par la loi précitée du 20 décembre 2019.

L'arrêté dispose que :

« ORDONNONS

Article 1 : Le logement sis à L-ADRESSE1.) inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE3.), Section A de ADRESSE3.) sous le numéroNUMERO1.)/3522, appartenant à Monsieur PERSONNE2.), doit être mis en conformité avec les dispositions de la loi du 20 décembre 2019 et son règlement d'exécution dans un délai de six mois à compter de la notification du présent arrêté.
Article 2 : Le propriétaire est tenu de réaliser l'ensemble des travaux nécessaires à résorber les non-conformités reprises dans le rapport du Ministère de la santé du 24 septembre 2025
Article 3 - À défaut de mise en conformité de l'immeuble dans le délai imparti, le bourgmestre de la commune pourra procéder à la fermeture de l'immeuble précité avec, conformément à l'article 5 de la loi du 20 décembre 2019, obligation pour les propriétaires de procéder, à leurs frais, pendant trois mois au relogement des locataires.
Article 4 : Une expédition du présent arrêté sera affichée sur l'immeuble en cause et aux lieux de publication usités de la Commune.
Une expédition de l'arrêté sera transmise à Monsieur le Procureur d'Etat près du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg et Monsieur le Commandant du commissariat de proximité de la police grand-ducale pour leur information.
Le présent arrêté du bourgmestre est susceptible d'un recours en annulation à introduire devant le Tribunal administratif par le biais d'un avocat à la Cour dans un délai de 3 mois courant à partir de sa notification.
En séance à ADRESSE3.), date qu'en tête.
(Suit la signature)
Pour expédition conforme.
ADRESSE3.), le 02 octobre 2025. »

PERSONNE2.) ne conteste pas avoir reçu cet arrêté du 2 octobre 2025 et lors d'une audience antérieure, le tribunal avait décidé de refixer l'affaire afin de permettre à PERSONNE2.) de réfléchir s'il voulait exercer un recours contre cette décision devant le tribunal administratif dans le délai de trois mois.

A l'audience des plaidoiries du 9 mars 2026, bien que contestant formellement l'arrêté de mise en conformité précité, PERSONNE2.) a déclaré qu'il n'a pas et qu'il n'allait pas introduire de recours contre cet arrêté devant le tribunal administratif.

Dans la mesure où PERSONNE2.) n'a pas introduit de recours contre l'arrêté communal du 2 octobre 2025 dans le délai de trois mois, cette décision est devenue définitive et s'impose à PERSONNE2.). Le tribunal de paix n'est par ailleurs pas compétent pour se prononcer sur la régularité et le bien-fondé d'un arrêté communal.

Aux termes de l'article 1719 du code civil, PERSONNE2.), en tant que bailleur, n'est pas seulement tenu de délivrer les lieux loués au locataires, mais il est encore tenu de les entretenir en état de servir à l'usage pour lequel ils ont été loué.

Comme PERSONNE2.) ne conteste même pas ne pas avoir effectué les travaux repris dans l'arrêté de la Commune et qu'il lui appartient néanmoins, en tant que propriétaire-bailleur, de respecter les dispositions de la loi précitée du 20 décembre 2019, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et de condamner PERSONNE2.) à réaliser l'ensemble des travaux nécessaires à résorber les non-conformités reprises dans le rapport du Ministère de la Santé du 24 septembre 2025 et de se conformer à l'arrêté de mise en conformité du 2 octobre 2025 dans un délai de 1 mois à compter de la notification du jugement, le tout sous peine d'une astreinte de 50,- euros par jour de retard. Il convient de plafonner le montant de l'astreinte à 5.000,- euros.

PERSONNE1.) demande encore à voir condamner PERSONNE2.) à lui remettre les clés de la nouvelle porte d'entrée installée au mois de septembre 2025.

PERSONNE2.) ne conteste pas qu'il n'a pas remis les clés à PERSONNE1.) et il estime qu'il appartient à cette dernière de venir les récupérer dans son bureau.

Le tribunal se doit cependant de rappeler qu'aux termes de l'article 1719 du code civil le bailleur est tenu de délivrer la chose louée au locataire ainsi que de lui garantir une jouissance paisible des lieux loués. Ces obligations impliquent qu'en cas de changement de serrures, respectivement de portes permettant l'accès aux lieux loués, le bailleur est obligé de remettre les nouvelles clés au locataire afin de lui garantir la jouissance paisible des lieux loués.

Il convient dès lors de condamner PERSONNE2.) à remettre à PERSONNE1.) les clés de la nouvelle porte d'entrée dans un délai de 8 jours à compter de la notification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 50,- euros par jour de retard. Il y a lieu de plafonner le montant de l'astreinte à 5.000,- euros.

Au dernier stade des plaidoiries, PERSONNE2.) réclame la somme de 28.579,79 euros, comprenant la somme de (35.000 – 8.450 =) 26.550,- euros à titre d'arriérés de loyers des mois de janvier 2025 à mars 2026 inclus, le montant de 4.000,- euros à titre de garantie locative et le montant de 1.029,79 euros indûment versé à PERSONNE1.).

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance ayant un lien avec la demande initiale est recevable.

PERSONNE1.) ne conteste pas redevoir le montant de 1.019,79 euros, de sorte que la demande en paiement de PERSONNE2.) est fondée de ce chef.

Aux termes du contrat de bail, les parties avaient convenu d'une garantie locative à hauteur de 4.000,- euros, mais que le bailleur renonce à 3.000,- euros et qu'en contrepartie la locataire est d'accord à prendre en charge le renouvellement et la remise en état des murs, des sols et plafonds intérieurs de l'immeuble. Les travaux ont été estimés d'un commun accord à ce montant.

En l'occurrence, PERSONNE1.) affirme avoir fait ces travaux, mais elle reste en défaut de verser la moindre preuve à l'appui de ses dires. Elle ne rapporte pas non plus la preuve d'avoir payé le montant de 1.000,- euros tel que fixé dans le contrat.

La demande en paiement à titre de garantie locative est partant à déclarer fondée pour le montant de 4.000,- euros.

En ce qui concerne les arriérés de loyers, PERSONNE1.) se prévaut de l'exception d'inexécution pour justifier leur non-paiement. Elle demande par ailleurs au tribunal de réduire le loyer mensuel avec rétroactif au 1er décembre 2024 au montant de 1.000,- euros au vu de l'inhabitabilité des lieux loués ainsi du refus du bailleur d'effectuer les travaux qui s'imposent et de lui donner les clés de la porte d'entrée.

Il convient de rappeler que le bail est un contrat synallagmatique et que les parties sont tenues à des obligations réciproques qui doivent, le plus souvent, s'exécuter en même temps, trait par trait. Conformément à 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, de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir la chose 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. Aux termes de l'article 1728 du même code, le preneur est tenu à deux obligations principales, premièrement d'user la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail et deuxièmement de payer le prix du bail aux termes convenus (voir en ce sens: Marcel La Haye, Joseph Vankerckhove, Les Novelles, Le louage des choses, I, Les baux en général, n° 400 ss, Larcier; Le bail à loyer, compte rendu de jurisprudence par M. Harles; P31 n° 2/2001, n° 102 page 335).

Si l'une des parties vient à manquer à ses obligations, elle ne peut exiger que l'autre reste tenue indéfiniment d'exécuter les siennes, sous peine de déséquilibrer le rapport contractuel. Tel est le fondement de l'exception d'inexécution, prévue à l'article 1143-2 du code civil. L'exception d'inexécution ne permet cependant au locataire de suspendre l'exécution de son obligation de payer les loyers que si le bailleur n'exécute pas lui-même ses propres obligations contractuelles (op.cit).

La jurisprudence luxembourgeoise admet que le locataire a le droit de refuser le paiement du loyer en cas de manquement grave par le bailleur à son obligation de délivrance des lieux loués, respectivement de l'entretien des lieux loués. Toutefois la défaillance du bailleur doit justifier la retenue du loyer, un simple défaut de conformité ou d'entretien n'étant pas suffisant, car le locataire continue d'avoir la jouissance de la chose louée, même si elle est imparfaite (TAL 6 février 2009, rôles n° 118.755 et 118.756).

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 lequel elle a été louée ; 3° d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail* ».

L'article 1721 du même code dispose que « *il est dû 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 du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser* ».

Il résulte des éléments du dossier que PERSONNE1.) a dûment mis PERSONNE2.) en demeure de remédier aux problèmes de l'immeuble par le dépôt de la requête en date du 26 mai 2025.

S'il est certes vrai que PERSONNE2.) s'est partiellement exécuté en faisant installer les nouvelles fenêtres au mois de septembre 2025 tel que prévu lors de la signature du bail, il n'en reste pas moins qu'il refuse de se conformer à l'arrêté de mise en conformité du 2 octobre 2025 de la Commune et de remettre les clés de la nouvelle porte d'entrée à la locataire.

Le tribunal retient que le non-respect de la loi du 20 décembre 2019 précitée est imputable au bailleur qui est tenu de conformer son logement aux règles de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité en vigueur. Le manquement à cette obligation s'analyse en un défaut d'entretien de sa part.

Par ailleurs, le refus de remettre les clés de la nouvelle porte d'entrée à sa locataire constitue un manquement à son obligation de garantir une jouissance paisible au locataire.

Compte tenu de ces considérations, le tribunal retient que PERSONNE1.) est privée dans la jouissance paisible des lieux loués et que cette privation de jouissance paisible justifie une réduction du loyer de 50% du mois de janvier 2025 au mois de septembre 2025 ainsi qu'une réduction du loyer de 25% à partir du mois d'octobre 2025 jusqu'à la remise des clés et la réalisation des travaux tels qu'ordonnés par l'arrêté de mise en conformité du 2 octobre 2025.

En tenant compte le fait que le bailleur a accordé une remise totale du loyer du mois de décembre 2024, les loyers dus se chiffrent ainsi au montant de (9 x 1.000 =) 9.000,- euros pour la période de janvier 2025 à septembre 2025 et au montant de (6 x 1.500 =) 9.000,- euros pour la période d'octobre 2025 à mars 2026.

Dans la mesure où PERSONNE1.) ne rapporte pas la preuve d'avoir payé plus que la somme de 8.450,- euros reprise dans le décompte de PERSONNE2.), la demande en paiement de ce dernier à titre d'arriérés de loyers est fondée à hauteur de (9.000 + 9.000 – 8.450 =) 9.550,- euros.

La demande en paiement de PERSONNE2.) est partant à déclarer fondée pour le montant de (1.029,79 + 4.000 + 9.550 =) 14.579,79 euros à assortir des intérêts légaux à compter du 9 mars 2026, date de la demande actualisée, jusqu'à solde.

Eu égard aux dispositions de l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard il y a lieu de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification de la décision à intervenir.

Le tribunal considère que les circonstances de l'espèce ne permettent pas de retenir une faute suffisamment grave dans le chef de PERSONNE1.) justifiant la résiliation du bail avec effet immédiat et à ses torts exclusifs.

Il n'y a partant pas lieu de résilier le contrat de bail et d'ordonner le déguerpissement de la locataire.

Les éléments du dossier ne justifient pas que le jugement soit assorti de l'exécution provisoire.

Le tribunal décide faire masse des frais et dépens et de les imposer pour moitié à chacune des parties.

PAR CES MOTIFS

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

ordonne la jonction des affaires enrôlées sous les numéros L-BAIL-517/25 et L-BAIL-667/25 du rôle,

reçoit les demandes en la forme,

donne acte à PERSONNE2.) de l'augmentation de sa demande en paiement,

ordonne à PERSONNE2.) de réaliser l'ensemble des travaux nécessaires à résorber les non-conformités reprises dans le rapport du Ministère de la santé du 24 septembre 2025 et de se

conformer à l'arrêté de mise en conformité du 2 octobre 2025 dans un délai de 1 mois à compter de la notification du jugement, le tout sous peine d'une astreinte de 50,- euros par jour de retard,

dit que cette astreinte est plafonnée au montant de 5.000,- euros,

ordonne à PERSONNE2.) de remettre à PERSONNE1.) les clés de la nouvelle porte d'entrée dans un délai de 8 jours à compter de la notification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 50,- euros par jour de retard,

dit que cette astreinte est plafonnée au montant de 5.000,- euros,

fait droit à la demande en réduction du loyer de PERSONNE1.) et **fixe** le loyer à 1.000,- euros pour la période de janvier à septembre 2025 et à 1.500,- euros à partir du mois d'octobre 2025 jusqu'à la remise des clés et la réalisation des travaux tels qu'ordonnés par l'arrêté de mise en conformité du 2 octobre 2025,

dit la demande en paiement de PERSONNE2.) fondée à concurrence de 14.579,79 euros et **déboute** pour le surplus,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 14.579,79 euros avec les intérêts légaux à compter du 9 mars 2026, date de la demande actualisée, jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement,

dit non fondées les demandes de PERSONNE2.) en résiliation du bail et en déguerpissement de la locataire, partant en **déboute**,

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

fait masse des frais et dépens de l'impose et les impose pour moitié à chacune des parties.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Michèle HANSEN Sang DO THI