Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1705/26
L-BAIL-528/25

Assistance judiciaire accordée à PERSONNE1.)
par décision du vice-bâtonnier du 17 février 2026

Audience publique du 4 mai 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

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse originaire,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Jessica PAILLER, avocat, en remplacement de Maître Luc JEITZ, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse originaire,
partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Celia SEIL, avocat, en remplacement de Maître Anne HERTZOG, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 3 juin 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-528/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi 4 août 2025 à 9h, salle JP 1.19..

Après quatre remises contradictoires, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 13 avril 2026, lors de laquelle Maître Jessica PAILLER se présenta pour la partie demanderesse et Maître Celia SEIL se présenta pour la partie défenderesse.
Les mandataires 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,

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

Par requête déposée le 3 juin 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 la somme de 3.600,- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges avec les intérêts légaux à compter du jour de la demande en justice, jusqu'à solde, et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir. Le requérant demande à voir condamner la partie défenderesse au paiement du montant de 3.000,- euros à titre d'indemnité de relocation sur base de l'article 1760 du code civil. Il sollicite en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, 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, le requérant expose qu'en vertu d'un contrat de bail à durée déterminé signé le 29 novembre 2017, il a donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), à compter du 29 novembre 2017 au 14 août 2018, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.000,- euros et de 200,- euros à titre de charges. Il soutient qu'au terme du premier contrat, un autre contrat à durée déterminée a été signé en date du 6 juillet 2018 en vertu duquel il a loué à PERSONNE1.) le même appartement, à compter du 15 août 2018 au 14 août 2019, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.000,- euros et de 200,- euros à titre de charges.

Il explique que la locataire est restée dans les lieux loués et que par courrier du 5 mai 2025, il l'a informée qu'elle reste redevable des loyers et charges des mois d'avril à juin 2025, soit d'un montant de 3.600,- euros. Il estime que le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une raison grave justifiant la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat aux torts de la locataire.

Il réclame par ailleurs une indemnité de relocation correspondant à trois loyers, soit de 3.000,- euros, sur base de l'article 1760 du code civil.

A l'audience des plaidoiries du 15 décembre 2025, le requérant verse un décompte actualisé suivant lequel il augmente sa demande en paiement au montant total de 10.047,27 euros.

L’affaire a été refixée afin de permettre au précédent mandataire de la partie défenderesse d’instruire le dossier.

A l’audience des plaidoiries du 13 avril 2026, le requérant verse un décompte actualisé suivant lequel il augmente sa demande en paiement au montant total de 10.600,- euros. Il réclame les arriérés de loyers et de charges d’avril 2025 à juillet 2025 à hauteur de (4 x 1.200=) 4.400,- euros et à compter de la résiliation du bail avec effet au 31 juillet 2025, des indemnités d’occupation pour les mois d’août 2025 à avril 2016 à hauteur de (9 x 1.200 =) 10.800,- euros, tout en tenant compte d’un paiement de 2.247,27 euros du 30 mars 2026 et de deux paiements de 1.000,- euros du 1er avril 2026 ainsi que du décompte des charges de l’année 2024 en faveur de la locataire à hauteur de 752,73 euros.

PERSONNE1.) conteste les demandes dirigées à son encontre.

En ce qui concerne les loyers impayés, elle reconnaît avoir suspendu leur paiement entre avril et juillet 2025 en soulevant l’exception d’inexécution dans son courrier du 30 avril 2025 dans lequel elle a également résilié le bail avec effet au 30 juillet 2025. Elle affirme avoir mis le bailleur en demeure de remédier aux multiples dégâts dans les lieux loués et avoir demandé les décomptes des charges depuis le début de la location. En plus, elle soutient avoir pensé qu’elle pouvait retenir la garantie pour les derniers loyers alors qu’elle comptait partir pour le 31 juillet 2025.

Sa situation personnelle ne lui aurait cependant pas permis de quitter les lieux alors qu’elle a perdu son emploi et qu’elle est depuis lors inscrite à l’PERSONNE3.).

Elle explique le non-paiement des loyers des mois d’août 2025 à novembre 2025 par l’inexécution des travaux sollicités et par sa situation financière précaire.

Elle affirme que les loyers et charges des mois de décembre 2025 à avril 2026 ont été réglés et qu’elle a retenu sur les montants dus la somme de 752,73 euros à titre de solde des charges en sa faveur suivant le décompte des charges de l’année 2024.

Elle demande à se voir accorder un délai de déguerpissement de quatre mois compte tenu du fait qu’elle n’a pas encore trouvé d’emploi. Elle donne à considérer qu’elle a occupé les lieux loués depuis 2017.

PERSONNE1.) fait valoir que dès le début du bail, les lieux loués étaient affectés de beaucoup de dégradations, de sorte qu’elle estime que les lieux ne lui ont pas été délivrés en bon état conformément aux dispositions des articles 1719 et 1720 du code civil.

Elle précise que l’état des lieux d’entrée signé en date du 29 novembre 2017 fait déjà état de moisissures qui n’ont jamais été enlevées en cours de bail, malgré demande de nettoyage auprès du bailleur six mois après la conclusion du bail. En décembre 2024, une nouvelle demande à cet égard aurait été adressée au bailleur.

Elle soutient que le chauffage est défectueux et que la température ne se laisse pas régler. Une entreprise serait intervenue, mais par la suite le chauffage n’aurait plus chauffé, ce qui aurait également été porté à la connaissance du bailleur. Elle affirme avoir dû acheter elle-même un chauffage électrique mobile pour pouvoir chauffer les lieux

loués. La société SOCIETE1.) aurait mis un an et demi pour intervenir et elle aurait indiqué que la température ne dépassait pas 17 C°, que la chaudière n'était pas conforme et que dans le salon le radiateur était sous-dimensionné.

Elle explique qu'en cours de bail, elle a dû subir des troubles provenant d'autres occupants de l'immeuble qui ont eu un impact tant sur sa vie personnelle que professionnelle. Il y aurait eu des cris en pleine nuit, des odeurs de cannabis ainsi que des dégradations dans les parties communes, de sorte qu'elle ne se sentirait plus en sécurité. Elle reproche au bailleur de ne pas être intervenu auprès du syndic pour faire cesser ces troubles.

Compte tenu de ces dégradations et troubles, PERSONNE1.) fait valoir qu'elle est d'accord à payer 90% des loyers si une réduction rétroactive du loyer de 10% lui est accordée à compter du début du bail. A titre subsidiaire, elle réclame le montant de 8.900,- euros à titre de dommages et intérêts, ce montant correspondant à une réduction rétroactive du loyer de 10% pour toute la durée du bail.

En ce qui concerne les décomptes des charges des années 2017 à 2024, PERSONNE1.) explique les avoir reçus, sauf celui de l'année 2023. Elle affirme avoir réclamé dans son courrier recommandé du 30 avril 2025 les pièces justificatives des frais relatifs aux « entretiens divers » qui lui sont facturés chaque année. A défaut d'avoir reçu de quelconques pièces ou précisions concernant ces frais, elle demande, à titre reconventionnel, le remboursement du montant total de 651,66 euros de ce chef. Elle demande par ailleurs à voir condamner le bailleur à lui fournir le décompte des charges de l'année 2023.

Elle conclut à l'irrecevabilité, sinon au rejet de la demande en paiement à titre d'indemnité de relocation en faisant valoir qu'en l'espèce le bail a été résilié par la locataire en raison du non-respect des obligations contractuelles par le bailleur. Elle affirme qu'en tout état de cause, l'appartement n'est pas en état d'être reloué en raison des problèmes de moisissures et de chauffage.

Elle conteste également la demande en paiement à titre d'indemnité de procédure en soutenant qu'elle bénéficie de l'assistance judiciaire.

PERSONNE2.) conteste la version des faits telle que présentée par la partie défenderesse. Il conteste tous les griefs soulevés et il fait valoir que la locataire ne saurait se faire justice à soi-même en arrêtant le paiement total des loyers. Il affirme que les moisissures telles que constatées en début de bail ont été enlevées et que dans le rapport d'expertise SOCIETE2.) du 15 janvier 2025, il a été retenu que l'appartement se trouve dans un état normal sec. Il explique qu'il a contacté le syndic et a sollicité une convocation d'une assemblée générale des copropriétaires en raison des troubles de voisinage qui lui ont été rapportés par la locataire. Il soutient que cette dernière a été invitée à contacter la police, ce qu'elle n'aurait cependant pas fait.

Il est d'avis qu'il a respecté toutes ses obligations en tant que bailleur et qu'il a procédé au remplacement complet de la chaudière et du boiler en 2018. Il s'oppose à la réduction du loyer de 10%, respectivement à la demande en paiement à titre de dommages et intérêts. Il donne à considérer que depuis 2017, le loyer n'a jamais été augmenté.

En ce qui concerne les charges, il déclare ne pas disposer du décompte de l'année 2023, mais qu'en tout état de cause, il résulte des assemblées générales des copropriétaires versées en cause que tous les décomptes ont été approuvés, de sorte que les charges sont présumées justifiées et échues.
Il s'oppose au délai de déguerpissement allongé tel que sollicité par la partie défenderesse en faisant valoir qu'un tel délai ne fait qu'aggraver la situation.

PERSONNE2.) invoque finalement une violation du principe de l'estoppel, respectivement une violation du principe de l'interdiction de se contredire soi-même au détriment d'autrui, pour voir dire que les revendications actuelles d'PERSONNE1.) sont incompatibles avec sa demande en résiliation du bail avec effet au 31 juillet 2025.

PERSONNE1.) fait valoir que l'expertise SOCIETE2.) se réfère à une seule chambre et que les moisissures se trouvent sur les fenêtres d'une autre chambre. Elle soutient que la multitude des dégradations et troubles entraînent une impossibilité de jouir paisiblement des lieux loués.

Il soutient finalement que c'est à tort que PERSONNE2.) lui a fait signer un deuxième contrat de bail en 2018, de sorte qu'elle demande le remboursement du montant de 292,50 euros à titre de frais d'agence qui lui ont été facturés de ce chef.

Elle demande en tout état de cause, le remboursement de la garantie locative, sinon la compensation des montants dus avec la garantie locative.

PERSONNE2.) réplique que le deuxième bail a été régulièrement signé entre parties et qu'à cette époque les frais d'agence incombaient intégralement au locataire, de sorte qu'il conclut au rejet de la demande dirigée à son encontre.

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 29 novembre 2017, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un appartement meublé dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.000,- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 200,- euros, payables d'avance le premier de chaque mois. Le contrat a été conclu pour une période déterminée du 29 novembre 2017 au 14 août 2018.

Un deuxième contrat de bail, portant sur le même appartement et aux mêmes conditions financières, a été conclu entre parties en date du 6 juillet 2018 pour la période du 15 août 2018 au 14 août 2019.

Il est néanmoins constant en cause qu'à l'issue du second contrat, PERSONNE1.) est restée dans les lieux loués, de sorte que le tribunal retient que le second contrat à été reconduit à durée indéterminée.

Par courrier recommandé du 30 avril 2025, PERSONNE1.) a informé PERSONNE2.) de sa volonté de résilier le contrat de bail avec un préavis de trois mois au 31 juillet 2025. Dans le même courrier, PERSONNE1.) a demandé à PERSONNE2.) de l'indemniser du

fait qu'il n'aurait pas respecté ses obligations en tant que bailleur pendant toute la durée du bail et elle l'a mis en demeure de lui verser les décomptes des charges. Elle lui a par ailleurs demandé d'intervenir auprès de l'agence immobilière SOCIETE3.) pour obtenir le remboursement des frais d'agence relatifs au deuxième contrat de bail.

Il n'est pas contesté que malgré la résiliation du bail avec effet au 31 juillet 2025 de sa part, PERSONNE1.) occupe toujours l'appartement litigieux.

Quant au principe de l'estoppel / principe de l'interdiction de se contredire au détriment d'autrui

La théorie de l'estoppel prohibe l'attitude procédurale consistant pour une partie à adopter des positions contraires ou incompatibles entre elles dans des conditions qui induisent en erreur son adversaire sur ses intentions.

L'estoppel est une fin de non-recevoir fondée sur l'interdiction de se contredire au détriment d'autrui, autrement qualifiée d'exception d'indignité ou principe de cohérence. Ce principe s'oppose à ce qu'une partie puisse, dans le cadre d'une même procédure, invoquer une argumentation contraire à celle qu'elle a avancée auparavant. Il concerne essentiellement les relations contractuelles et il implique que deux éléments au moins soient réunis : il faut que dans un même litige opposant deux mêmes parties, il y ait, d'une part, un comportement sans cohérence de la partie qui crée une apparence trompeuse et revient sur sa position qu'elle avait fait valoir auprès de l'autre partie, trompant ainsi les attentes légitimes de cette dernière et, d'autre part, un effet du changement de position pour l'autre partie, qui est conduite elle-même à modifier sa position initiale du fait du comportement contradictoire de son adversaire qui lui porte préjudice (cf. Cour d'appel, 6 mars 2019, n° 44576 du rôle).

Cette notion ne saurait cependant être utilisée pour empêcher toutes les initiatives des parties et porter atteinte au principe de la liberté de la défense, ni affecter la substance même des droits réclamés par un plaideur, en demandant au juge de devenir le censeur de tous les moyens et arguments des parties.

En l'espèce, le tribunal constate qu'il n'y a aucune contradiction alors que dès sa lettre de résiliation du 30 avril 2025, PERSONNE1.) a demandé une indemnisation pour défaut de jouissance paisible des lieux loués pendant la durée du bail. Elle ne se contredit pas non plus en sollicitant, à titre subsidiaire, un délai de déguerpissement afin de pouvoir se reloger.

Le moyen est partant à rejeter.

La demande en paiement à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, respectivement d'indemnités d'occupation

Au dernier stade des plaidoiries, le requérant réclame les arriérés de loyers et de charges d'avril 2025 à juillet 2025 à hauteur de (4 x 1.200=) 4.400,- euros et à compter de la résiliation du bail avec effet au 31 juillet 2025, des indemnités d'occupation pour les mois d'août 2025 à avril 2016 à hauteur de (9 x 1.200 =) 10.800,- euros, tout en tenant compte d'un paiement de 2.247,27 euros du 30 mars 2026 et de deux paiements de 1.000,- euros

du 1er avril 2026 ainsi que du décompte des charges de l'année 2024 en faveur de la locataire à hauteur de 752,73 euros.

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

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

Le tribunal déduit du décompte tel que versé par PERSONNE2.) que ce dernier accepte la résiliation du bail avec effet au 31 juillet 2025 telle que sollicitée par PERSONNE1.) alors qu'à partir du 1er août 2025 il réclame le montant mensuel de 1.000,- euros à titre d'indemnité d'occupation et non pas à titre de loyer.

Il convient dès lors de retenir que le bail conclu entre parties en date du 6 juillet 2018 est résilié d'un commun accord des parties au 31 juillet 2025.

Il s'ensuit qu'à partir du 1er août 2025, PERSONNE1.) est à considérer comme occupante sans droit ni titre et qu'à partir de cette date, elle redoit une indemnité d'occupation et non pas un loyer.

Il y lieu de rappeler que l'indemnité d'occupation est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien de l'occupant. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux.

PERSONNE1.) se prévaut du principe de l'exception d'inexécution pour justifier le non-paiement des mois d'avril 2025 à novembre 2025. Elle se déclare prête à payer 90% du montant mensuel réclamé en contrepartie d'une réduction rétroactive du loyer de 10% à partir du début du bail en raison de la présence de moisissures, d'un défaut de chauffage et de troubles de voisinage.

PERSONNE2.) s'y oppose formellement.

Les doléances dont se prévaut PERSONNE1.) sont toutes tirées des obligations à charge du bailleur en vertu du contrat signé entre parties.

Aux termes de l'article 1134, alinéa 2 du code civil, lorsqu'une partie reste en défaut d'exécuter une des obligations à sa charge, l'autre partie peut suspendre l'exécution de son obligation formant la contrepartie directe de celle que l'autre partie n'exécute pas, à moins que la convention n'ait prévu en faveur de cette partie une exécution différée.

L'exception d'inexécution est le droit qu'a chaque partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter son obligation tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due.

Pour faire jouer le principe de l'exception d'inexécution, il faut partant se trouver dans le cadre d'une relation contractuelle.

Or, en l'espèce, l'exception d'inexécution est partiellement invoquée pour une période durant laquelle PERSONNE1.) est considérée comme occupante sans droit ni titre. En

effet, tel qu'il a été retenu ci-avant, à compter du 1er août 2025, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) n'étaient plus liés par un contrat de bail, de sorte que PERSONNE2.) n'a pas non plus d'obligations à exécuter ou à respecter par rapport à PERSONNE1.). Il s'ensuit que l'exception d'inexécution ne saurait jouer que pour les arriérés d'avril à juillet 2025.

S'il est admis que l'exception d'inexécution peut être invoquée par le preneur, cette exception ne peut cependant devenir un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer. L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou pour le moins suffisamment vraisemblable (PERSONNE4.)-Le bail en général-Larcier 1989, n°180 et 244, Depage-Traité élémentaire de droit civil, t.IV, n°651). L'inexécution justifiée suppose 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, lorsqu'il en conserve, pour l'ensemble, la jouissance (M. La Haye et J. Vankerckhove, Les Novelles, Le louage des choses, I, n°400 et 401, TAL, jugement n° 130 /91 du 27.06.1991, rôle n° 42519).

La défaillance du bailleur doit justifier la retenue du loyer, le simple défaut d'entretien n'étant pas suffisant, car le locataire continue d'avoir la jouissance de la chose louée, même si elle est imparfaite. Le défaut d'entretien doit être tel qu'il rend la chose inutilisable à l'usage contractuellement prévu (Civ 3, 21.12.1987, Bull III n° 212 ; Civ 3, 21.11.1990, Bull. III n° 238).

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'aricle 1720 du code civil prévoit que « *Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparation de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que locatives.* »

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* ».

PERSONNE1.) soutient que dès le début du bail, les lieux loués étaient affectés de moisissures tel qu'il résulte de l'état des lieux d'entrée et que le bailleur n'a pas, malgré rappels, procédé au nettoyage tel que promis lors de la signature du bail.

Il résulte de l'état des lieux d'entrée signé en date du 29 novembre 2011 qu'il y avait des moisissures sur les murs de la chambre.

Par courriel du 17 avril 2018 PERSONNE1.) a demandé à PERSONNE2.) ainsi qu'à l'agence immobilière de procéder au nettoyage de la moisissure aux fenêtres.

PERSONNE2.) verse une facture du 23 mai 2018 portant sur le nettoyage des moisissures aux fenêtres de l'appartement situé ADRESSE3.), de sorte qu'il y a lieu de retenir qu'il a pris les mesures telles que requises et qu'aucun défaut d'entretien ne saurait lui être reproché à cet égard.

Il résulte par ailleurs du rapport d'expertise du Bureau d'Expertises SOCIETE2.) du 15 janvier 2025 qu'aucune humidité n'a été détectée dans la maçonnerie et que le décollement du papier peint dans l'appartement est probablement dû à une fissure dans la maçonnerie causée par le mouvement du bâtiment.

PERSONNE1.) ne rapporte partant pas la preuve que les lieux loués sont affectés de moisissures et qu'elle n'a pas pu jouir paisiblement des lieux loués en raison de la présence de telles moisissures.

La partie défenderesse soutient ensuite que le chauffage est défectueux et qu'il n'est pas possible de chauffer les lieux loués correctement.

Il résulte des échanges de courriel versés en cause qu'au mois de mars 2018, PERSONNE1.) a écrit à l'agence immobilière SOCIETE4.) qu'il n'était pas possible de diminuer le chauffage dans la chambre et que le chauffage causait des bruits. PERSONNE2.) en a été informé et il a demandé à ce que la société SOCIETE1.) intervienne. En date du 11 avril 2028, PERSONNE1.) a écrit *« un petit email pour vous informer que tout est à présent réparer dans l'appartement + chauffage + VMC dans la cuisine est posée, merci pour votre aide* ». Ce problème a partant été résolu par le bailleur.

PERSONNE1.) expose ensuite que depuis le remplacement de la chaudière en 2019/2020, elle n'arrive plus à bien chauffer l'appartement au-delà de 17-18 C° et qu'elle a dû acheter un chauffage d'appoint électrique. Elle soutient qu'il résulte de la fiche de travail de la société SOCIETE1.) du 12 janvier 2024 que le radiateur dans le salon est sous-dimensionné par rapport à la pièce et que le bailleur n'a pas procédé au remplacement dudit radiateur.

Il résulte de cette fiche de travail que la société SOCIETE1.) est intervenue en date du 12 janvier 2024 à la demande d'PERSONNE1.). Le technicien a contrôlé la température de la chaudière qui était à 19 C° la journée et 17 C° la nuit et il l'a augmenté à 23 C° la journée et 21 C° la nuit. Il a également procédé au remplacement des intérieurs de la vanne thermostatique. La fiche de travail indique que les travaux étaient terminés et à titre de remarque il y est précisé que « *Radiateur dans le salon sous dimensionné par rapport à la pièce (+- 30 m² ; 600/800/22 à prévoir)* ».

S'il est certes vrai qu'il appert de cette pièce qu'un radiateur semble être sous-dimensionné, le tribunal se doit cependant de noter qu'PERSONNE1.) ne rapporte pas la preuve que suite au passage du technicien, la température est de nouveau passée en dessous de 23 C° la journée et de 21 C° la nuit. Il n'est pas non plus établi à partir de quand le chauffage ne fonctionnait plus et s'il est de nouveau tombé en panne après le passage du technicien.

PERSONNE1.) reste partant en défaut de rapporter la preuve que les lieux loués étaient inutilisables en raison d'un défaut de chauffage prolongé. Le chauffage ayant été rétabli par un professionnel suite à la demande de la locataire, aucun défaut d'entretien ne saurait être reproché au bailleur.

La partie défenderesse avance encore des troubles de voisinage pour justifier le non-paiement des loyers.

Il résulte des échanges de courriels versés en cause qu'en date du 20 novembre 2024, PERSONNE1.) s'est plaint auprès de PERSONNE2.) d'un nouveau locataire de l'appartement voisin qui criait fortement jour et nuit et qu'elle ne se sentait plus en sécurité. Le 13 décembre 2024, elle l'a de nouveau informé en raison de graves problèmes de nuisances sonores en provenance des nouveaux voisins et de fortes odeurs de cannabis. Elle y indique que la police est intervenue. Au mois de janvier 2025, elle réitère ses doléances.

Le tribunal se doit de noter que mis à part ses courriels envoyés tant au propriétaire qu'au syndic, PERSONNE1.) ne rapporte aucune preuve à l'appui de ses affirmations, tel un rapport de police ou des attestations testimoniales d'autres occupants de l'immeuble.

Il n'est partant pas établi que les troubles avancés aient empêché la locataire de jouir paisiblement des lieux loués.

Compte tenu de ces considérations, il n'est pas établi que PERSONNE2.) n'a pas respecté ses obligations en tant que bailleur et qu'PERSONNE1.) n'a pas pu jouir paisiblement des lieux loués pendant la durée du bail. Elle ne saurait partant se retrancher derrière le principe de l'exception d'inexécution pour justifier le non-paiement des loyers.

A défaut de preuve d'une inexécution contractuelle de la part du bailleur et d'un préjudice subi par la locataire, la demande tendant à la diminution rétroactive du loyer, respectivement la demande en paiement à titre de dommages et intérêts, sont à déclarer non fondées.

Tel qu'il a été retenu ci-avant, PERSONNE1.) redoit les loyers et avances sur charges tels que prévus au contrat jusqu'au 31 juillet 2025 et à partir du 1er août 2025, elle est redevable d'une indemnité d'occupation.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond. Si cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur.

En l'absence de tout autre élément d'appréciation, il y a lieu de fixer l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE1.) à partir du 1er août 2025 au montant de 1.200,- euros, charges comprises.

La demande en paiement de PERSONNE2.) à titre d'arriérés de loyers, d'avances sur charges et d'indemnités d'occupation est partant fondée pour le montant réclamé de 10.600,- euros.

<u>La demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement de la locataire</u>

Aux termes de la requête déposée en date du 6 juin 2025, PERSONNE2.) sollicite la résiliation du bail aux torts de la locataire au vu du non-paiement des loyers.

Tel qu'il a été retenu ci-avant, il résulte du décompte versé à l'audience du 13 avril 2026 que PERSONNE2.) accepte la résiliation du bail au 31 juillet 2025, de sorte que la demande en résiliation judiciaire est à déclarer non fondée.

Il n'est pas contesté qu'PERSONNE1.) occupe toujours l'appartement litigieux.

Compte tenu des éléments du dossier et du fait qu'elle a elle-même résilié le bail avec effet au 31 juillet 2025, il n'y a lieu de lui accorder qu'un délai de déguerpissement usuel d'un mois à partir de la notification du présent jugement.

La demande en paiement à titre d'indemnité de relocation

PERSONNE2.) demande à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer, sur base de l'article 1760 du code civil, une indemnité de relocation à hauteur de 3.000.- euros, correspondant à trois mois de loyers.

L'article 1760 du code civil dispose que «*En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.*»

L'indemnité de relocation est destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur. Le temps nécessaire à la relocation est déterminé par le juge selon l'état du marché locatif au moment de la rupture du bail. L'indemnité de relocation ne prend cours qu'à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur (M. La Haye et J. Vankerckhove, Les Novelles, Le louage des choses, I n° 408).

Cette demande est à rejeter dans la mesure où le bail n'est pas résilié aux torts de la locataire. En tout état de cause, la demande est prématurée comme la locataire occupe toujours le bien donné à bail et qu'il n'est pas possible de déterminer la durée nécessaire à la relocation.

La demande reconventionnelle relative aux décomptes des charges

PERSONNE1.) conteste les montants mis à sa charge à titre de « entretien divers » suivant les décomptes des charges des années 2017 (19,82€), 2028 (47,95 €), 2020 (228,02 €), 2021 (261,87 €) et 2022 (94 €), soit le montant total de 651,66 euros dont elle demande le remboursement.

Elle réclame par ailleurs le décompte des charges de l'année 2023 qui ne lui a pas été versé par le bailleur.

Il résulte des pièces versées que les décomptes des charges litigieux ont été approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires.

L'article 5 (3) alinéa de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose « *Si les frais mis en compte résultent d'un décompte d'un immeuble soumis au statut de la copropriété approuvé en assemblée générale conformément à la législation relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, les positions de ce décompte à*

charge du locataire par application de la présente loi sont présumées justifiées et échues. La preuve contraire est admise. »

L'article 10 alinéa 3 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit que le règlement de copropriété oblige les différents propriétaires et tous leurs ayants cause. Il faut admettre que le règlement s'impose aux locataires même sans convention expresse afférente. Il résulte de ce qui précède que les locataires ne peuvent résister à la demande des bailleurs en paiement des frais locatifs.

L'article 7 alinéa 2 de la loi précitée prévoit qu'à défaut de convention contraire, les copropriétaires sont tenus de participer pour la répartition des charges des éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces éléments présentent à l'égard de chaque lot et il n'y a aucune raison d'adopter un autre critère pour l'imputabilité des frais au locataire.

Il s'ensuit que les montants figurant aux décomptes des charges approuvés par l'assemblée générale sont présumés être justifiés.

Il convient cependant de vérifier si les frais d'entretien que le requérant a mis à charge de la locataire doivent être supportés en fin de compte par elle.

L'article 5 paragraphe (3) alinéas 1er et 2 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, qui énumère limitativement les frais remboursables au bailleur, dispose que « *Le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire. Ne peuvent être mis à charge du locataire que les frais exposés pour la consommation d'énergie, pour l'entretien courant du logement et des parties communes, pour les menues réparations ainsi que les taxes liées à l'usage du logement.* »

Cette énumération des frais remboursables est limitative.

Il découle de ces dispositions légales que seulement les frais qui profitent au locataire, en raison de l'usage qu'il fait de la chose louée, peuvent être récupérés par le bailleur.

Ceux qui ont un caractère conservatoire sont à charge du bailleur.

Les dispositions relatives aux charges (comme d'autres de cette loi), édictées dans un but de protection du locataire, supposé être la partie la plus faible, sont par ailleurs impératives.

En l'espèce, PERSONNE2.) ne fournit aucune explication concernant la nature exacte des frais d'entretien mis à charge de la locataire, de sorte que le tribunal retient qu'il n'est pas en droit de les mettre à charge de la locataire.

Il convient dès lors de faire droit à la demande en remboursement du montant de 651,66 euros.

A défaut d'avoir versé le décompte des charges de l'année 2023, il y a également lieu de faire droit à la demande d'PERSONNE1.) tendant à l'obtention de ce décompte.

La demande en remboursement de la garantie locative

PERSONNE1.) réclame le remboursement de la garantie locative à hauteur de 3.000,- euros, sinon la compensation avec les arriérés.

PERSONNE2.) ne s'y oppose pas, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande en remboursement du montant de 3.000,- euros.

La demande en paiement à titre de frais d'agence

PERSONNE1.) demande à voir condamner PERSONNE2.) à lui rembourser les frais d'agence à hauteur de 292,50 euros payés pour la signature du deuxième contrat de bail en lui reprochant que la signature de ce deuxième contrat de bail était inutile.

PERSONNE2.) conteste cette demande tant en son principe qu'en son quantum.

Le tribunal se doit de noter qu'PERSONNE1.) reste en défaut de rapporter la preuve qu'elle a effectivement procédé au paiement de ces frais d'agence, de sorte qu'elle est à débouter de cette demande.

* * *

Compte tenu des développements qui précèdent, il y a lieu d'ordonner la compensation entre les créances réciproques des parties et de condamner PERSONNE1.) au paiement du montant de (10.600 - 651,66 - 3.000 =) 6.948,34 euros avec les intérêts légaux à compter du 13 avril 2026, date de la demande actualisée en justice, jusqu'à solde.

L'indemnité de procédure

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par le requérant, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Compte tenu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge du requérant l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros.

L'exécution provisoire

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 PERSONNE1.) 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 les demandes principale et reconventionnelle en la pure forme,

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

rejette le moyen d'irrecevabilité soulevé par PERSONNE2.),

dit que le contrat de bail a été résilié d'un commun accord des parties avec effet au 31 juillet 2025,

dit qu'à compter du 1er août 2025 PERSONNE1.) est occupante sans droit ni titre de l'appartement sis à L-ADRESSE2.),

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) tendant à la résiliation du bail aux torts d'PERSONNE1.),

condamne PERSONNE1.) à **déguerpir** des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **dans un délai de 1 (un) mois à partir de la notification du présent jugement**,

au besoin **autorise** le requérant à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit la demande en paiement de PERSONNE2.) fondée à hauteur de 10.600, euros,

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) à titre d'indemnité de relocation,

dit les demandes reconventionnelles d'PERSONNE1.) partiellement fondées à hauteur de 3.651,66 euros et déboute pour le surplus,

ordonne la compensation entre les créances réciproques,

partant,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de **6.948,34 euros** avec les intérêts légaux à compter du 13 avril 2026, date de la demande actualisée en justice, jusqu'à solde,

dit la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de **350.- euros** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

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

condamne PERSONNE1.) 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 de la greffière Sang DO THI, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Michèle HANSEN
Juge de paix

Sang DO THI
Greffière