

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2620/25  
L-BAIL-299/25

**Audience publique extraordinaire du 16 juillet 2025**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

1 ) **PERSONNE1.)**, et

2 ) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

**parties demanderesses au principal**  
**parties défenderesses sur reconvention**

comparant par Maître Giovanna MEDURI, avocate, en remplacement de Maître Alain LORANG, avocat à la Cour, les demeurant à Luxembourg

e t

**PERSONNE3.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**

**partie défenderesse au principal**  
**partie demanderesse par reconvention**

comparant par Maître Samet KURT, avocat, en remplacement de Maître Ersan ÖZDEK, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

-----

## **Faits**

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 27 mars 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 5 mai 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Ersan ÖZDEK se présenta pour PERSONNE3.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 25 juin 2025.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Giovanna MEDURI, en remplacement de Maître Alain LORANG, et Maître Samet KURT, en remplacement de Maître Ersan ÖZDEK, furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

### **le jugement qui suit :**

Par requête déposée au greffe en date du 27 mars 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins :

- de s'entendre condamner à leur payer la somme de 4.529,38.-EUR à titre de remboursement des frais engagés mentionnés ci-dessus, avec les intérêts au taux légal à partir de la mise en demeure du 31 janvier 2025, sinon à partir de la présente demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir, le tout jusqu'à solde ;
- de s'entendre condamner à leur payer la somme de 1.000.-EUR au titre du trouble de jouissance du bien loué augmenté des intérêts au taux légal à partir de la mise en demeure du 31 janvier 2025, sinon à partir de la présente demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir, le tout jusqu'à solde ;
- de s'entendre condamner à leur payer la somme de 1.000.-EUR au titre du préjudice moral subi avec les intérêts au taux légal à partir de la mise en demeure du 31 janvier 2025, sinon à partir de la présente demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir, le tout jusqu'à solde ;

- d'ordonner à la partie défenderesse de leur fournir le certificat de performance énergétique de l'appartement loué, sous peine d'une astreinte de 100.-EUR par jour de retard.

Enfin, les requérants sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et elle demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

À l'appui de leurs prétentions, les requérants exposent qu'en vertu d'un contrat de bail conclu le 19 janvier 2024, prenant effet le 1<sup>er</sup> février 2024, ils ont loué auprès de PERSONNE3.) un appartement de deux chambres d'environ 80 m<sup>2</sup>, comprenant une cave de 10 m<sup>2</sup>, deux emplacements intérieurs et une buanderie commune, moyennant un loyer mensuel de 2.200.-EUR et 300.-EUR d'avances sur charges par mois.

Ils expliquent que le 7 décembre 2024, lorsqu'un des locataires aurait actionné la poignée de la porte-fenêtre, celle-ci se serait délogée de son habitacle, les empêchant de fermer la porte-fenêtre et provoquant des courants d'air glacial. La température intérieure aurait ainsi chuté à 12 degrés. Face aux nuits hivernales et à l'absence de réponse de leur propriétaire, ils ont dû faire appel à un dépanneur pour remédier à la situation.

La société SOCIETE1.), mandatée par les requérants, aurait constaté une usure prématurée et un mauvais montage d'origine de la poignée de la porte-fenêtre. Ils auraient démonté la poignée, mais n'auraient pas pu effectuer de réparations supplémentaires. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) expliquent qu'en raison de la situation, ils ont dû se reloger dans un hôtel puis dans un logement loué via l'application « Airbnb » en raison du refus de la propriétaire d'intervenir.

Les frais engagés s'élèveraient à 2.825,69.-EUR, incluant les frais de dépannage, d'hôtel du 9 au 11 décembre 2024 et de logement Airbnb du 11 au 22 décembre 2024, dont ils sollicitent le remboursement, étant donné qu'ils n'auraient pas pu jouir paisiblement du logement loué. Toutefois, le bailleur refuserait de les rembourser.

Ils précisent que ce n'est que grâce à leur ténacité que la partie défenderesse aurait finalement donné son accord pour que la société ayant installé la porte-fenêtre intervienne pour effectuer les réparations nécessaires.

Les requérants ajoutent qu'ils ont également mandaté un expert judiciaire pour constater les désordres, ce qui a occasionné des frais

supplémentaires de 1.703,60.-EUR, dont ils réclament également le remboursement.

Outre le remboursement de l'intégralité des frais engagés, soit 4.529,38.- EUR, les locataires sollicitent la somme de 1.000.- EUR pour le trouble de jouissance subi ainsi que pour chacun d'eux la somme de 500.- EUR à titre de préjudice moral.

De plus, suite à cet incident, le bailleur aurait refusé toute intervention d'un professionnel sans son aval, empêchant ainsi l'entretien de la VMC.

Enfin, ils font valoir que le bailleur ne leur a pas fourni de certificat de performance énergétique malgré plusieurs relances, et sollicitent la communication de celui-ci sous astreinte journalière de 100.-EUR. Selon le règlement grand-ducal du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments, le propriétaire doit fournir au locataire un certificat de performance énergétique (CPE) du logement loué, et non uniquement celui du bâtiment dans sa globalité.

À l'audience des plaidoiries, les requérants ont maintenu leurs demandes.

PERSONNE3.), pour sa part, a contesté les montants réclamés, affirmant que dès le lendemain de l'incident, elle avait contacté la société ayant posé les fenêtres pour qu'elle procède à la remise en état des désordres, de sorte qu'aucune inaction ne saurait lui être reprochée. Elle soutient que le locataire a aggravé le problème en faisant intervenir une société sans les compétences nécessaires, ce qui a fait perdre au bailleur la garantie consentie par la société ayant installé les fenêtres.

Le technicien PERSONNE4.) de la société SOCIETE2.), qui a inspecté la fenêtre le 10 décembre 2024, a relevé que « les photos montrent que la fenêtre présente des quincailleries défectueuses suite à l'usage de la force ».

En outre, les requérants ne prouveraient pas qu'ils devaient se reloger d'urgence à cause d'une poignée de fenêtre délogée. Il devrait être possible de remédier facilement à ce désagrément, notamment en chauffant davantage.

La photo montrant un thermomètre indiquant une température de 12 degrés à l'intérieur du bâtiment ne serait pas une preuve suffisante, car elle pourrait être manipulée en coupant le chauffage ou en ouvrant les fenêtres avant de procéder au mesurage en question.

L'expertise unilatérale, à laquelle la défenderesse n'aurait pas été invitée, n'aurait pas conclu que le logement était inhabitable et qu'il y faisait un froid glacial.

Il n'y aurait eu aucun besoin de recourir à un expert, de sorte que les frais réclamés seraient surfaits et à rejeter.

À titre reconventionnel, elle a sollicité les frais de remise en état de la fenêtre, qui auraient dû être pris en charge par le corps de métier l'ayant posée, étant donné que le bâtiment était une nouvelle construction et que les fenêtres étaient encore sous garantie. Elle demande en outre une indemnité de procédure de 2.000.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

### **Appréciation**

Les demandes formulées de part et d'autre par les parties ayant été introduites dans les délais et forme de la loi sont à déclarer recevables.

### **Quant au fond**

#### **1. Troubles de jouissance**

D'emblée, le tribunal constate que le rapport d'expertise MOLITOR du 17 janvier 2025 n'a pas relevé que l'appartement loué par les requérants présentait une température ambiante le rendant inhabitable.

L'expertise a uniquement mis en évidence un problème de réglage des fenêtres, rendant leur ouverture difficile et engendrant des nuisances sonores. Elle a également relevé qu'un placard était plus froid en raison d'une mauvaise isolation de la ventilation mécanique qui y passe.

Ainsi, la seule preuve soumise au tribunal attestant d'un froid glacial consiste en une photo d'un thermostat digital prise avec un téléphone portable, où l'on voit la réflexion d'un autre téléphone portable indiquant la date du 8 décembre à 10h48.

La partie défenderesse conteste la validité de cette preuve, estimant qu'elle pourrait avoir été manipulée.

L'indication sur ce cliché, non autrement répertorié, ne permet pas de savoir s'il a bien été pris à cet endroit et dans quelles circonstances. De plus, il ne renseigne pas sur l'état du chauffage et sa puissance. Il est également surprenant qu'une poignée de fenêtre délogée puisse entraîner une telle chute de température dans tout l'appartement sans qu'il soit possible d'y remédier avec un peu d'ingéniosité.

En outre, aucun élément du dossier ne permet de conclure qu'après l'intervention de la société SOCIETE1.), la fenêtre n'a pu être refermée

même sans la poignée. Aucun cliché pris le jour de l'événement n'a été versé, et sur la photo du 14 décembre 2024, la fenêtre semble fermée.

Ainsi, au vu de l'ensemble des éléments, le tribunal retient que les requérants n'ont pas apporté la preuve suffisante que le détachement de la poignée de la fenêtre a créé des troubles, notamment une baisse importante de la température nécessitant un relogement d'urgence.

Les requérants ne peuvent donc pas obtenir le remboursement des frais de relogement ni ceux en relation avec l'intervention de la société SOCIETE1.). Par conséquent, ils ne peuvent également pas prétendre à une indemnisation pour trouble de jouissance et préjudice moral, faute d'avoir prouvé les faits allégués.

## **2. Communication du certificat de performance énergétique**

Selon l'article 14, point 6, du règlement grand-ducal du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments : « *Au cas où des bâtiments forment un ensemble de plusieurs unités du fait qu'ils sont érigés sous forme jumelée ou sous forme de bâtiments individuels groupés, le certificat de performance énergétique est établi séparément pour chaque unité.* »

L'article 3 dudit règlement définit la notion de bâtiment comme suit : « *une construction dotée d'un toit et de murs dans laquelle de l'énergie est utilisée pour réguler le climat intérieur. Ce terme peut désigner un bâtiment dans son ensemble ou des parties de bâtiment qui ont été conçues ou modifiées pour être utilisées séparément.* »

Il en découle que le certificat énergétique que le locataire est en droit de recevoir doit être établi pour chaque appartement individuel.

Toutefois, dans la mesure où la partie défenderesse a communiqué un certificat pour l'ensemble de la résidence, il n'y a pas lieu de prononcer une astreinte à ce stade.

Le tribunal renvoie donc ce volet afin de permettre à la défenderesse de produire le document requis.

## **3. Demande reconventionnelle**

PERSONNE3.) sollicite le remboursement de la facture de la société SOCIETE2.) à hauteur de 1.049,54.-EUR.

Elle fait valoir que suite à l'intervention de la société SOCIETE1.) mandatée par les requérants sur la fenêtre litigieuse, la société SOCIETE2.) a indiqué

que la garantie de la porte-fenêtre était expirée en raison de la manipulation par un tiers.

Par conséquent, la requérante a dû prendre en charge les frais.

Toutefois, la partie défenderesse n'a pas précisé de base légale pour sa demande.

Il convient donc de réserver ce volet afin de permettre à la défenderesse de préciser sa demande et de la soumettre au débat contradictoire.

Le tribunal réserve également les demandes en allocation d'une indemnité de procédure formulées de part et d'autre ainsi que les frais et dépens de l'instance.

### **Par ces motifs**

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

se **déclare** compétent pour connaître de la demande principale ainsi que de la demande reconventionnelle,

**reçoit** les demandes en la forme,

**déclare** les demandes de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à titre de remboursement des frais de relogement, d'indemnisation à titre de trouble de jouissance et de dommage moral non fondées et partant en **déboute**,

**réserve** le surplus et les frais et dépens de l'instance,

**refixe** l'affaire pour la continuation des débats à l'audience du **lundi, 3 novembre 2025 à 9.00 heures, salle JP.0.15.**

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE  
juge de paix

Martine SCHMIT  
greffière

