Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 4219/25
L-CIV-651/25

Audience publique du 18 décembre 2025

Le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit,

dans la cause

entre

le **SOCIETE1.)**, sis à **L-ADRESSE1.)**, représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.)**), établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg, sous le numéro NUMERO1.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparaissant par Maître Elisabeth KOHLL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

1) **PERSONNE1.)**,
2) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE3.)**,

parties défenderesses,

sub 1) et sub 2), n'étant ni présents ni représentés à l'audience du 4 décembre 2025.

Faits

Par exploit de l'huissier de justice Christine KOVELTER de Luxembourg du 05 novembre 2025, le SOCIETE1.), sis à ADRESSE4.), représenté par son syndic

actuellement en fonctions, à savoir la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, fit donner citation à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître le 4 décembre 2025 à 15.00 heures devant le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en audience publique, en matière civile, en la salle JP.1.19, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans ledit exploit, annexé à la minute du présent jugement.

À l'appel des causes à l'audience publique du 4 décembre 2025, les parties défenderesses ne comparurent ni en personne, ni par mandataire. Le mandataire préqualifié de la partie demanderesse fit retenir l'affaire par défaut et fut ensuite entendu en ses moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique du 18 décembre 2025, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Par exploit d'huissier du 5 novembre 2025, le SOCIETE1.), sis à ADRESSE4.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, à savoir la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, a fait donner citation à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de comparaître par devant le Tribunal de Paix de ce siège pour voir statuer sur les mérites de leur demande

- à voir ordonner aux parties citées de cesser toute activité de location de courte durée de leur appartement, comprenant l'emplacement intérieur n° NUMERO2.), la cave n° NUMERO3.) et l'appartement n° NUMERO4.), dépendant de l'immeuble sis à ADRESSE4.), et ce endéans la huitaine à compter de la signification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 500 euros par jour de retard et par infraction constatée,
- à voir ordonner aux parties citées de cesser immédiatement toute publication d'annonces de location à courte durée (type Airbnb) de leur appartement, comprenant l'emplacement intérieur n° NUMERO2.), la cave n° NUMERO3.) et l'appartement n° NUMERO4.), dépendant de l'immeuble sis à ADRESSE4.), et ce endéans la huitaine à compter de la signification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 500 euros par jour de retard et par infraction constatée,
- en condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon de chacune des parties citées pour le tout, au montant de 5.000 euros de préjudice moral sur base de l'article 544 du Code civil, au montant de 2.500 euros à titre de frais et honoraires d'avocat engagés dans la présente instance sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil et au montant de 1.500 euros au vœu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

En tout état de cause, il y aurait lieu à condamner les parties citées aux frais et dépens de l'instance et à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire.

À l'audience du 4 décembre 2025, ni PERSONNE1.), ni PERSONNE2.) n'ont comparu. Il résulte du relevé des postes, retourné à l'huissier de justice instrumentaire, par suite de l'envoi de la citation, comportant convocation à cette audience que les deux courriers ont été retirés le 7 novembre 2025 par PERSONNE1.), le relevé de PERSONNE2.) mentionnant qu'il a retiré le courrier en qualité de mari, partant une personne présumée habilitée à accepter le courrier pour la destinataire.

Il échoit dès lors de statuer à l'encontre d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.), conformément à l'article 79, alinéa 2 du nouveau code de procédure civile, par jugement réputé contradictoire.

Lors des débats, le SOCIETE1.) fit exposer, à l'appui de son acte introductif d'instance, que les parties citées seraient propriétaires d'un appartement sis dans leur résidence qui serait régie par un règlement de copropriété du 7 décembre 2018, précisant notamment dans le chapitre III les destinations des diverses appartements et des droits de jouissance par les copropriétaires, sous réserve de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, voire compromettre la solidité et la sécurité de l'immeuble, sinon porter atteinte à sa destination.

Or, depuis plusieurs mois, l'appartement des parties citées serait par eux mis en location via des plateformes afférentes, partant pour des locations à courtes durées, type Airbnb, ceci notamment par le biais d'une société SOCIETE3.) SARL, eux-mêmes n'y résidant plus. Il s'ensuivrait des nuisances indéniables pour les autres copropriétaires, consistant en des va-et-vient incessants de locataires causant des dégradations et incivilités au niveau du parking par des véhicules mal stationnés, le non-respect de la gestion des déchets par des poubelles surchargées voire du tri, une insécurité au niveau de l'immeuble par la porte d'entrée laissée ouverte ainsi que des nuisances sonores, surtout nocturnes.

Il aurait été tenté de trouver une solution amiable, les copropriétaires ayant adressé un courrier à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en date du 3 juin 2025 aux fins de faire part des nuisances constatées par suite d'un usage abusif de l'appartement à des fins locatives.

Les parties citées n'auraient pas réagi, tandis que la société SOCIETE3.) SARL aurait contesté les reproches formulés dans un courrier du 30 juin 2025.

Malgré un nouveau courrier du 7 juillet 2025, rappelant notamment aux parties citées leurs obligations par rapport à la copropriété, aucune réaction ni amélioration ne serait intervenue de sorte qu'une mise en demeure par le biais de l'avocat de la copropriété aurait été adressée aux parties citées en date du 20 août 2025. Elle serait encore restée sans suites de sorte que l'action en justice aurait été inévitable.

La partie demanderesse se basa sur l'article 12, alinéa 1er de la loi du 16 mai 1975 relative à la copropriété pour justifier de sa qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre des copropriétaires, du moment que l'intérêt collectif de la

copropriété était menacé, notamment pour la protection de tous droits de celle-ci, que ce soit à l'égard d'un copropriétaire ou de tiers.

Il serait en conséquence habilité à introduire une action judiciaire pour protéger les droits liés à l'immeuble en demandant à ce que des copropriétaires soient obligés à respecter le règlement de copropriété et en mettant fin à des troubles ainsi causés par l'usage abusif constaté. Mandat aurait été alloué à l'avocat demandeur suivant décision prise à l'assemblée générale extraordinaire du 30 juillet 2025 pour défendre les intérêts de la copropriété dans la présente affaire.

Les parties défenderesses engageraient leur responsabilité contractuelle par rapport au règlement de copropriété dont ils seraient signataires et qui prévoirait expressément que l'immeuble était destiné à l'habitation, sauf à être affecté à l'exercice de professions libérales ou en tant que bureaux administratifs sous réserve du respect des dispositions légales et réglementaires. Il aurait également été prévu que chaque copropriétaire serait libre de jouir de son bien comme bon lui semblait au niveau des parties privatives à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, voire de compromettre la solidité et la sécurité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination.

Suivant la jurisprudence, la responsabilité du copropriétaire serait toujours contractuelle.

Conformément à l'article 1134 du Code civil, les conventions légalement formées constitueraient la loi entre les parties et devraient être exécutées de bonne foi. Tel ne serait pas le cas dans la présente affaire alors que les parties citées feraient de leur appartement un usage contraire au règlement de copropriété par leurs locations à courte durée par le biais d'une plateforme en ligne.

Ils engageraient ainsi leur responsabilité contractuelle et il y aurait lieu de les enjoindre à cesser ces activités de location et de publication, ceci sous peine d'une astreinte de 500 euros par jour de retard et par infraction constatée.

À titre subsidiaire, il serait demandé sur base de l'article 544 du Code civil la réparation du préjudice moral causé aux autres copropriétaires à raison de 5.000 euros.

En tout état de cause y aurait-il lieu que les parties citées prennent à leur charge, cette fois sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil les frais d'avocat engagés à titre de dommages-intérêts, ceci à raison de 2.500 euros. Ces frais auraient été nécessaires eu égard à la complexité et technicité de l'instance, rendant l'intervention d'un homme de loi inévitable pour l'instruction, l'introduction et la plaidoirie du présent dossier.

La partie demanderesse insisterait en outre à se voir allouer une indemnité de procédure de 1.500 euros au vœu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

À l'appui des revendications, le SOCIETE1.) fit verser une farde comportant le règlement de copropriété tel qu'arrêté le 7 décembre 2018 et imputable à tous les copropriétaires, les courriers des copropriétaires à l'attention des parties citées, la réponse leur donnée par la société SOCIETE3.), la mise en demeure de l'avocat mandaté du 20 août 2025, le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 30 juillet 2025 donnant mandat exprès à l'avocat demandeur pour le présent dossier et arrêtant un nouvel article relatif à la location de courte durée à insérer au règlement de copropriété outre des attestations testimoniales des autres copropriétaires de l'immeuble, reprenant leurs constatations, outres des attestations testimoniales de locataires des lieux ainsi que des photographies reprenant les dégâts causés.

Ni PERSONNE1.) ni PERSONNE2.) ne se sont déplacés à l'audience pour y faire part de leurs moyens et conclusions.

Le Tribunal se trouve saisi d'une demande émanant de la copropriété d'un immeuble résidentiel à l'encontre d'un couple de copropriétaires qui, de par la mise à disposition de leur appartement à une société tierce pour le donner en location pour de courtes durées, cause des troubles continus à la tranquillité des autres habitants, à la sécurité de l'immeuble et à la salubrité par le non-respect des indications de tri des déchets, la demande visant à voir ordonner aux parties citées de cesser leurs activités de location et de publication sur le site visé sous peine d'une astreinte et de réparer le préjudice causé aux autres copropriétaires par le paiement de dommages-intérêts, de frais d'avocat engagés et d'une indemnité de procédure.

Il résulte du règlement de copropriété de base, tel qu'arrêté pour l'immeuble en question en 2018, deuxième partie, chapitre III. – Droits et obligations des copropriétaires et destination de l'immeuble, 1. – Destination et usage de l'immeuble que « *[l]'immeuble est destiné à l'usage d'habitation. Ces lots privatifs peuvent également être affectés à l'exercice d'une profession libérale ou servir de bureaux administratifs, pour autant que les dispositions légales et réglementaires le permettent.*

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité ou la sécurité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination.

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard tant du syndicat que de tout copropriétaire, des troubles de jouissance et des infractions au présent règlement, dont lui-même, ses occupants, ses locataires seraient les auteurs.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées sans que, pour autant, soit dégagée sa propre responsabilité.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, quelle qu'en puisse être la durée ».

Le point 2. traite de la tranquillité et de la sécurité des lieux qui doivent être assurés par chaque copropriétaire, même par rapport au comportement des locataires ou personnes de service.

Il résulte du point 7 de ce même chapitre que les locations sont expressément autorisées sous réserve qu'elles se limitent aux parties privatives et que les locataires se conforment « *aux dispositions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance* ».

Le Tribunal a pris acte de ce que suivant l'assemblée générale extraordinaire du 30 juillet 2025, les copropriétaires ont modifié à l'unanimité des voix présentes et représentées le règlement d'ordre intérieur en interdisant désormais toute location pour une durée inférieure à trois mois, quelle qu'en soit la finalité et l'intermédiaire. Une telle location est désormais considérée contraire à la destination exclusivement résidentielle de l'immeuble et soumet le copropriétaire contrevenant à des sanctions votées à l'assemblée générale.

Il est à noter qu'il résulte des attestations testimoniales, toutes conformes au regard des prescriptions légales, et notamment de celle d'PERSONNE3.) (pièce 8.3 de la farde de Maître Elisabeth KOHLL) que les parties citées ont quitté l'immeuble vers la mi-avril 2025 et que les locations à courte durée ont commencées dès le 19 avril 2025.

En conséquence, le point voté en assemblée générale extraordinaire est postérieur au début des troubles et ne peut être pris en considération.

Il n'en est pas moins qu'il résulte du règlement d'ordre intérieur tel que préexistant à cette modification, que chaque copropriétaire engage sa responsabilité par rapport aux autres quant au respect de la destination de l'immeuble, de la tranquillité et sécurité. Ces points sont actuellement en cause.

La partie demanderesse sollicite que le Tribunal ordonne aux parties citées « *de cesser toute activité de location de courte durée de leur appartement* » et « *la cessation immédiate de toute publication d'annonces de location de courte durée* ».

Or, il échoit de relever que la mise en location en soi et la publication sur le site de locations à courte durée en soi ne sont pas contraires au règlement de copropriété dans sa forme antérieure à l'assemblée générale extraordinaire du 30 juillet 2025.

Il s'ensuit que le Tribunal ne saurait enjoindre aux parties de cesser ces activités sous peine d'une astreinte, faute de texte dans le règlement d'ordre interne le permettant.

Cette demande est partant à déclarer non-fondée.

Subsidiairement est demandée réparation du préjudice accru aux copropriétaires sur base de l'article 544 du Code civil, des dommages-intérêts de 5.000 euros étant demandés.

« *La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ou qu'on ne cause un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage rompant l'équilibre entre les droits équivalents* » (article 544 du Code civil).

« *Le tribunal rappelle que sous l'appellation troubles de voisinage s'entend généralement tout dommage causé à un voisin, ces troubles se définissant comme les « dommages causés à un voisin (bruit, fumées, odeurs, ébranlement etc) qui lorsqu'ils excèdent les inconvénients ordinaires du voisinage, sont jugés anormaux et obligent l'auteur du trouble à dédommager la victime, quand bien même ce trouble serait inhérent à une activité licite et qu'aucune faute ne pourrait être reprochée à celui qui le cause » (Encyclopédie DALLOZ, troubles de voisinage, n°1).*

Pour la mise en œuvre de la responsabilité pour trouble de voisinage, l'anormalité du trouble est la condition indispensable à l'admission du trouble de voisinage. Cette anormalité est souverainement appréciée par les tribunaux, les juges du fond appréciant notamment en fonction des circonstances de temps et de lieu la limite de la normalité des troubles de voisinage (Encyclopédie DALLOZ, op. cit. n° 38 à 40).

En règle générale, le trouble ne sera considéré comme anormal que lorsque la situation perdure, c'est-à-dire lorsque le trouble prend sa source dans une situation durable et répétitive (Enyclopédie DALLOZ, op. cit., n° 44 ; PERSONNE4.), La responsabilité civile des personnes privées et publiques, n° 202).

Par ailleurs, la responsabilité pour troubles de voisinage a un caractère objectif de sorte qu'elle existe en dehors de toute faute. La seule preuve à rapporter par le demandeur est celle du préjudice (La responsabilité Civile par PERSONNE4.), n° 2002 ; Jurisclasseur civil, sub. art. 1382-1386, Fasc. 265-10, n° 58) » (TAL, 8e chambre, 17 avril 2007, n° 106/2007).

Il résulte de ces développements que le juge du fond apprécie souverainement la réalité et l'anormalité du trouble dans le cadre d'une vie en société normale sur base du préjudice prouvé par celui qui se prévaut dudit article.

En l'espèce, il ressort des attestations testimoniales des copropriétaires de la résidence ALIAS1.), à savoir PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE3.), PERSONNE7.), PERSONNE8.), PERSONNE9.), PERSONNE10.) et PERSONNE11.), que les copropriétaires subissent de façon régulière depuis la mise en location à courte durée de l'appartement des parties citées

- des bruits nocturnes et diurnes, ayant même nécessité une intervention policière,
- les conséquences d'un mauvais usage des poubelles et d'une mauvaise exécution du tri des déchets, ayant généré la présence de moucherons et des mauvaises odeurs,
- le non-respect des emplacements de stationnement, notamment ceux réservés aux pompiers,
- les conséquences d'endommagements de portes et surtout de l'ascenseur de voitures par suite d'une mauvaise manipulation, engendrant des frais pour la copropriété,
- le sentiment d'insécurité par suite de la porte d'entrée laissée ouverte ou mal fermée,

pour ne nommer que ceux-ci.

Il est également établi que le syndic a été actionné et qu'avec l'accord de tous les copropriétaires présents ou représentés, l'assemblée générale extraordinaire a donné mandat à Maître Elisabeth KOHLL d'introduire une action en justice contre les copropriétaires contrevenants.

En conséquence, le préjudice accru à la partie requérante résultant des agissements des parties citées résulte de l'ensemble des éléments objectifs du dossier. Les troubles subis dépassent ceux à considérer comme normaux dans une copropriété.

La demande telle que formulée sur base de l'article 544 du Code civil est à déclarer fondée et justifiée, le montant de 5.000 euros étant adéquat à titre d'indemnité.

Il échoit par conséquent de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer au SOCIETE1.) le montant de 5.000 euros.

La condamnation est demandée solidairement contre les parties citées. Dans la mesure où il s'agit d'un couple marié et que la demande a trait à leur appartement, il s'ensuit qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont solidaires par rapport à la gestion de leurs biens communs. La demande en condamnation solidaire est à déclarer fondée et justifiée.

La partie demanderesse conclut encore à voir condamner, toujours solidairement, les parties citées au paiement des frais d'avocat pour 2.500 euros au vœu des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Pour justifier de sa demande, l'avocat de la partie demanderesse a mis l'accent sur le caractère spécifique et très technique du dossier justifiant le recours à un auxiliaire de justice onéreux dans le cadre d'une procédure où la représentation par mandataire n'est pas imposée.

Il échoit de faire droit à la demande en son principe. Quant au quantum, la partie demanderesse n'a pas soumis un décompte spécifique mais demande un montant non

autrement justifié. Il n'en est pas moins qu'au regard des prestations juridiques fournies, le montant de 2.500 euros semble adéquat.

Il échoit par conséquent de déclarer la demande fondée et de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la demanderesse le montant de 2.500 euros à titre de frais d'avocat engagés.

Le SOCIETE1.) conclut encore à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros au vœu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il résulte des pièces soumises et des explications données que la demanderesse elle-même ainsi que les copropriétaires ont tenté de raisonner les parties défenderesses en leur expliquant leurs problèmes inhérents aux locations à court terme pratiquées, sans que celles-ci n'y réagissent.

Cette attitude a obligé le syndicat demandeur à introduire une instance en justice et à engager des frais qu'il serait inéquitable de laisser à sa seule charge.

La demande est à déclarer fondée en son principe et partiellement fondée en son quantum, le montant de 750 euros étant jugé adéquat.

En l'absence de l'indication d'un élément d'urgence, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

Les frais et dépens de l'instance sont à imputer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), parties qui succombent.

Par ces motifs :

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement à l'égard du SOCIETE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, à savoir la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, par jugement réputé contradictoire à l'égard de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et en premier ressort ;

reçoit la demande en la pure forme,

la dit partiellement fondée,

dit non-fondée les demandes à voir ordonner à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de cesser toute activité de location de courte durée de leur appartement et de tous ses accessoires ainsi que de cesser immédiatement toute publication d'annonce en vue d'une location à courte durée de leur appartement et de tous ses accessoires, sous peine d'une astreinte et partant en déboute,

dit fondée la demande subsidiaire en condamnation d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité sur base de l'article 544 du Code civil,

partant, condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer au SOCIETE1.) le montant de 5.000 (cinq mille) euros à titre d'indemnité pour préjudice moral,

dit fondée la demande en paiement des frais d'avocat engagés dans la présente instance,
partant, condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer au SOCIETE1.) le montant de 2.500 (deux mille cinq cents) euros de ce chef,

dit partiellement fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer au SOCIETE1.) le montant de 750 (sept cent cinquante) euros de ce chef,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal à Luxembourg, par Nous Anne-Marie WOLFF, Juge de paix directeur, assistée de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Anne-Marie WOLFF **Natascha CASULLI**