Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 709/26
L-CIV-40/26

Audience publique du 19 février 2026

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

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

partie demanderesse,

comparaissant par Maître Olivier UNSEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

la société anonyme **SOCIETE1.) SA,** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le muméro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse,

n'étant ni présente ni représentée à l'audience du 5 février 2026.

Faits

Par exploit de l'huissier de justice Christine KOVELTER de Luxembourg du 7 janvier 2026, PERSONNE1.) fit donner citation à la société anonyme SOCIETE1.) SA à comparaître le 5 février 2026 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 5 février 2026, la partie défenderesse ne comparut 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 19 février 2026, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Par exploit d'huissier du 7 janvier 2026, PERSONNE1.) a fait donner citation à la société anonyme SOCIETE1.) SA de comparaître par devant le Tribunal de Paix de ce siège pour voir statuer sur sa demande en réparation du préjudice lui accru par suite des négligences commises par la partie citée dans le cadre de sa gestion, évalué à un total de 10.856,64 euros, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 13 août 2025, sinon de la demande en justice et jusqu'à solde, avec majoration du taux de trois points à l'expiration du troisième mois suivant la signification du jugement à intervenir, à une indemnité de procédure de 1.500 euros au vœu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, aux frais et dépens de l'instance et à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

À l'audience du 5 février 2026, la société anonyme SOCIETE1.) SA n'a pas comparu. Il résulte du relevé des postes, retourné à l'huissier instrumentaire par suite de l'envoi de la citation, comportant convocation à cette audience, que le courrier recommandé a été accepté à destination par PERSONNE2.), en sa qualité de réceptionniste, partant une personne présumée habilitée à réceptionner le courrier pour la société.

Conformément à l'article 79, alinéa 2 du nouveau code de procédure civile, il échoit de statuer par jugement réputé contradictoire à son encontre.

À l'appui de son acte introductif d'instance, PERSONNE1.) fit exposer par son mandataire qu'elle est propriétaire d'un appartement se trouvant au rez-de-chaussée de la résidence « ENSEIGNE1.) » sise à L- ADRESSE3.), et dont la société anonyme SOCIETE1.) SA occuperait la fonction de syndic.

Ledit appartement aurait été loué suivant contrat de bail du 23 septembre 2021 à PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Au début du mois d'août 2023, les locataires se seraient plaints auprès de la propriétaire d'une forte odeur de mazout à l'intérieur de l'appartement, circonstance dont le syndic, en l'occurrence la société citée, aurait été informé par téléphone en date du 21 août 2023.

Malgré rappels et relances données, l'expert de l'assureur du syndic ne se serait présenté qu'en date du 7 novembre 2023, constatant un problème de fuite au niveau des cuves à mazout de la chaudière nécessitant des travaux d'assainissement dont notamment le remplacement de la chape.

Des rapports émis par le Laboratoire Luxembourgeois de contrôle Sanitaire du mois de novembre 2023 par rapport à des échantillons prélevés dans l'appartement début octobre 2023 auraient établi que les lieux loués seraient pollués au benzène et au xylène, indices respectivement B et C, susceptibles de provoquer des irritations de la peau et des yeux, des vertiges, de la somnolence, des maux de tête, des nausées et essoufflements ainsi que des convulsions et des pertes de conscience. Sur base de ces résultats, le Dr PERSONNE5.) du Service national de médecine environnementale aurait conclu à l'assainissement des lieux et que les locataires ne pourraient y habiter avant que ces travaux ne soient réalisés.

Fin octobre 2023, la propriétaire de l'appartement aurait été informée par le syndic que celui-ci aurait trouvé une société pour enlever les granulats infectés. Or, ces mesures auraient été insuffisantes et il aurait fallu l'intervention de l'expert pour que le syndic fasse intervenir une société belge spécialisée en la matière, permettant un achèvement des travaux en date du 22 décembre 2023.

La partie demanderesse estimerait la réactivité du syndic insuffisante et que de par cette lenteur, ses locataires auraient quitté l'appartement fin octobre 2023 pour dénoncer le bail pour le 19 février 2024. Elle n'aurait dès lors pas pu bénéficier des loyers échus des mois de novembre et décembre 2023 ainsi que janvier et février 2024 et se serait vu citée par devant le Tribunal pour y être condamnée, suivant décision rendue le 4 avril 2025, à payer le montant de 3.629,19 euros aux locataires, avec les intérêts légaux à partir du 7 août 2024 et jusqu'à solde ainsi qu'une indemnité de procédure de 450 euros, donnant un total de 4.185,95 euros.

PERSONNE1.) entendrait dès lors demander la condamnation de la société anonyme SOCIETE1.) SA à réparer son préjudice matériel, résultant dans la lenteur de résoudre rapidement le problème pour un total de 10.856,64 euros ventilés en 4.185,95 euros par rapport à la condamnation subie, trois loyers de 1.825 euros pour les mois de novembre 2023 à janvier 2024 et un prorata pour le mois de février 2024 de 1.195,69 euros.

Pour la demanderesse, le syndic serait obligé, en vertu de l'article 21 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et en cas d'urgence, de faire procéder à sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à sa sauvegarde. La société citée aurait par sa lenteur et son manque d'initiative causé le préjudice manifeste de la copropriétaire et devrait par conséquence réparer les conséquences ainsi subies.

La demande serait basée sur l'article 21 précité, sinon les articles 1382 et 1383 du Code civil, sinon les articles 1134 et suivants dudit code voire toute autre base légale à déterminer.

Lors des débats, le mandataire de la demanderesse s'étonna de la défaillance de la société adverse à comparaître à l'audience pour y défendre sa position et déclara néanmoins renoncer à sa demande en exécution provisoire du jugement à intervenir.

L'ensemble des autres prétentions serait maintenu.

Le Tribunal se trouve saisi d'une demande en réparation d'un préjudice subi par une copropriétaire, causé par le syndic par suite de son manque de réactivité à une pollution de la cave et l'émission d'odeurs nocives résultant d'une fuite de la cuve à mazout. La partie citée n'a pas comparu pour présenter ses moyens de défense et ses conclusions.

Il est actuellement reproché au syndic de la copropriété de ne pas avoir réagi à temps par rapport à la dénonciation d'une situation de pollution de l'air par des gaz émanant d'une fuite à fioul dans la cave de l'immeuble, ayant entraîné pour la copropriétaire non seulement un manque à gagner mais également une condamnation par le Tribunal de Paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, quant au remboursement d'une partie des loyers, charges et frais payés par ses locataires.

Suivant la législation sur la copropriété, le syndic exécute les mandats lui confiés par l'assemblée générale des copropriétaires et veille d'une façon générale au respect du contrat de copropriété. Il est de principe qu'il ne saura réagir aux ordres lui donnés par un ou des copropriétaires en dehors de décisions prises dans le cadre d'une assemblée générale (cf. Georges KRIEGER, la copropriété, n° 130, pages 158 et 159).

Il en va autrement en cas d'urgence. « *Le syndic a non seulement le droit, il a l'obligation d'agir. Il peut agir en justice sans demander l'autorisation de l'assemblée générale, il peut commander des travaux urgents, il peut demander l'aide et le conseil de tierces personnes comme un architecte, un avocat, etc. Son absence de réaction pourrait entraîner son engagement personnel* » (ibidem, page 159, in fine).

En l'espèce, il est établi par les pièces soumises et les explications données que les cuves à fioul de la résidence visée ont eu une fuite qui s'est manifestée par des infiltrations dans la dalle du local de chaufferie et par l'émission d'odeurs pouvant impacter la santé. Le dépassement des seuils normaux résulte à suffisance des résultats de l'analyse de la qualité d'air repris au rapport du Laboratoire de Santé du 3 novembre 2023 et concluant à une présence anormale et partiellement toxique de Benzène et de Xylène.

Suivant une ordonnance rendue par le Prof PERSONNE5.) du Service national de la médecine environnementale du 10 novembre 2023, il est conseillé aux locataires, les consorts PERSONNE6.), de quitter l'appartement en attendant l'assainissement des lieux.

Une seconde ordonnance médicale du même praticien et datée au 11 janvier 2024 maintient la décision de quitter les lieux tant que l'assainissement n'est pas officiellement constaté. Suivant les explications données à l'audience, cette dernière information n'a été fournie qu'au mois de mars 2024.

Il résulte des développements faits et des pièces versées que le syndic a été informé des odeurs néfastes dès le 21 août 2023 mais ne semble avoir voulu remédier au problème que par la mise en place de grenailles permettant l'absorption du liquide nocif. Vers la fin du mois d'octobre 2023, le syndic a fait part de ce que lesdites grenailles pourraient être dégagées par la société SOCIETE2.). Ce n'aurait été que par suite d'une intervention de l'expert de l'assurance du syndic le 7 novembre 2023 que les problèmes auraient pu être véritablement déterminés et les travaux d'enlèvement de la chape et de remplacement des cuves auraient été achevés le 22 décembre 2023.

PERSONNE1.) se prévaut d'un préjudice lui accru par suite de ce qu'elle considère un manque de réactivité dans le chef du syndic pour faire cesser plus rapidement le trouble et ainsi lui éviter de subir une perte de loyer, de se faire condamner à rembourser une partie des loyers payés et des frais afférents.

La société anonyme SOCIETE1.) SA n'a pas comparu pour avancer ses moyens de défense et de justification par rapport à ces reproches.

Le syndic dispose d'une obligation d'agir en cas d'urgence. Une fuite de fioul avec des émanations de gaz toxiques est à qualifier d'une urgence à laquelle il faut réagir rapidement.

Il importe dès lors de déterminer si la réaction du syndic par rapport aux faits établis ci-dessus est à considérer comme tardive et partant fautive, constituant un lien de cause à effet avec le préjudice réclamé par la demanderesse.

Par sa défaillance, la société anonyme SOCIETE1.) SA reste en défaut d'établir avoir tout entrepris ou de justifier d'une force majeure pour ne pas avoir réagi en temps utile. Il résulte en effet des échanges de courriels entre la copropriétaire et le syndic que ce dernier a entendu limiter son intervention à la mise en place de granules d'absorption au niveau de la dalle infiltrée en espérant que la majeure partie du fioul soit absorbée et puisse être dégagée par une société spécialisée, en l'occurrence la société SOCIETE2.), suivant un courriel du 26 octobre 2023 (cf. pièce 5, 1er courriel, de la farde de Maître Olivier UNSEN).

Ce n'est que par suite de l'intervention de l'expert que des travaux d'enlèvement de la dalle et de remplacement de celle-ci et des cuves, mesure toutefois déjà connue par le syndic le 12 octobre 2023 (cf. pièce 5, page 2, 2e courriel, de la farde de Maître Olivier UNSEN), ne sont entrepris, se terminant le 22 décembre 2023. Il résulte des échanges de courriels que le syndic a tenté d'éviter des frais importants. Ce n'est que suivant un courriel du 23 novembre 2023 qu'il est décidé de procéder à une dépollution complète par enlèvement de l'ancienne et installation de la nouvelle dalle (cf. pièce 5, pages 14 et 15, farde de Maître Olivier UNSEN).

Les conséquences en ont été que les locataires ont quitté les lieux fin octobre 2023 et réclamés à leur bailleresse le remboursement d'une partie des loyers payés durant leur présence sur les lieux, à savoir à compter du 16 août 2023 jusqu'au 31 octobre 2023, des frais de nettoyage et d'internet, les frais de laboratoire ainsi qu'un préjudice moral.

Suivant jugement du 4 avril 2025, ils ont ainsi prospéré dans leur demande et PERSONNE1.) a été condamnée au paiement d'un total de 3.629,19 euros, auxquels il échoit d'ajouter les intérêts légaux à partir du 7 août 2024 et jusqu'à solde, avec majoration de taux de trois points à partir de l'expiration du troisième mois suivant la notification de la décision, outre à une indemnité de procédure de 450 euros ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

PERSONNE1.) reconnaît avoir renoncé aux loyers subséquents, à savoir du mois de novembre 2023 au 19 février 2024, échéance du contrat de bail par suite de la résiliation des locataires.

Elle estime que la société anonyme SOCIETE1.) SA engage sa responsabilité par rapport aux préjudices ainsi énumérés par son manque de réactivité et de remise en état de l'immeuble.

La charge de la preuve incombe à PERSONNE1.) qui doit établir son préjudice, résultant des développements ci-dessus, une faute dans le chef de la partie citée et un lien de cause à effet entre les deux.

- quant à la condamnation du 4 avril 2025 :

Il est constant en cause que la bailleresse, PERSONNE1.), a été condamnée à payer à ses locataires, les consorts PERSONNE6.), le montant de 3.629,19 euros avec les intérêts légaux à partir du 7 août 2024, majorés de trois points à compter de l'échéance du troisième mois suivant la notification du jugement, à une indemnité de procédure de 450 euros ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

Le jugement permet d'établir que les demandes des locataires se trouvent en relation causale avec le constat d'odeurs nocives dans leur appartement et un manque de réactivité reproché tant à la bailleresse qu'au syndic.

Cette circonstance a été soulevée à l'audience par l'avocat de la requérante qui a estimé que les réticences invoquées dans le cadre des plaidoiries l'ont été à des fins de défense. Il estime qu'il n'y aurait pas lieu d'en tenir compte dans la présente instance.

L'autorité de la chose jugée étant un moyen d'ordre privé, non invoqué en l'espèce, le Tribunal ne saurait s'en tenir aux conclusions prises par un autre magistrat dans le cadre d'une autre instance opposant d'autres parties.

Il résulte en tout état de cause que la condamnation subie par la bailleresse trouve sa cause dans la fuite de fioul et les odeurs toxiques s'en dégageant ainsi que l'absence de mesures prises pour remédier dans un temps rapproché aux désagréments qualifiés d'insalubrités dans la décision.

Il s'ensuit que la relation causale avec un manque de réactivité est manifestement établie et que la demande est à déclarer fondée en son principe pour cette position.

Quant au quantum, il échoit de relever qu'aucun décompte n'est joint en pièces ni un document attestant du paiement des montants émanant de la condamnation subie. Dans ces circonstances, il échoit de limiter le montant au principal de 3.629,19 euros ainsi qu'à l'indemnité de procédure de 450 euros. En l'absence d'une information quant à la date de notification de la décision et d'une date éventuelle de paiement, le Tribunal n'est pas en mesure d'apprécier les intérêts ni si la majoration de l'article 15 de la loi du 18 avril 2004 telle que modifiée trouve à s'appliquer ou non.

La demande est partant à déclarer fondée et justifiée pour le montant de (3.629,19 + 450 =) 4.079,19 euros.

- quant aux loyers des mois de novembre 2023, décembre 2023, janvier 2024 et jusqu'au 19 février 2024 :

PERSONNE1.) se prévaut ensuite de la perte de loyers pour lesdits mois pour un total de (1.825 + 1.825 + 1.825 + 1.195,69 =) 6.670,69 euros en invoquant un manque de réactivité du syndic.

Il résulte des explications données que par suite du départ des lieux des locataires, la bailleresse a renoncé à leur réclamer des loyers, ceci avec l'intention de les dédommager des désagréments occasionnés par les circonstances.

Il n'en est pas moins qu'elle n'a dès lors pas perçu de loyers et que cette perte se trouve, du moins en partie, en rapport avec un manque de réactivité respectivement un manque de prendre directement les bonnes mesures dans le chef du syndic.

En vertu des messages échangés entre parties, notamment celui du 24 novembre 2023 reprenant le planning des travaux s'achevant au 22 décembre 2023, il s'avère qu'il a été remédié aux troubles dès le 30 novembre 2023. En conséquence, la société anonyme SOCIETE1.) SA ne saurait subir les conséquences d'une perte de loyers par la suite, alors qu'elle ne saurait être responsable d'un résidu d'odeurs prenant du temps à se résorber et les retards dans l'administration d'un résultat sur la qualité de l'air donnée par le Laboratoire de Santé.

Le Tribunal considère que les odeurs auraient de toute façon subsisté encore quelque temps dans l'immeuble et plus spécifiquement l'appartement loué, quelque soit le moment des travaux et de l'intervention pour remédier aux problèmes causés par la fuite de fioul. Le lien causal entre la faute reprochée au syndic, à savoir son manque de réactivité, et les conséquences préjudiciables alléguées fait dès lors défaut à compter du 1er décembre 2023, jour suivant celui où les travaux ont commencés.

Au niveau des loyers, PERSONNE1.) ne saurait prétendre qu'à ceux du mois de novembre 2023, à savoir au montant de 1.825 euros pour lequel la demande est à déclarer fondée et justifiée.

- en résumé :

La demande de PERSONNE1.) est à déclarer fondée et justifiée à concurrence du montant total de (4.079,19 + 1.825 =) 5.904,19 euros.

La demanderesse conclut à voir imputer les intérêts à compter du jour de la mise en demeure, 13 août 2024, sinon du jour de la demande introductive d'instance, et jusqu'à solde.

Or, ce courrier, tout en mettant en demeure la société à payer à la requérante les loyers impayés et le montant de la condamnation subie, ne contient à nouveau aucun décompte précis.

En conséquence, il échoit de ne faire courir les intérêts qu'à compter du jour de la demande introductive d'instance, 7 janvier 2026, et jusqu'à solde.

Conformément à l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 sur les délais de paiement et les intérêts de retard, il échoit d'ordonner la majoration du taux des intérêts de trois points à l'expiration du troisième mois suivant la signification du présent jugement.

PERSONNE1.) conclut encore à se voir allouer une indemnité de procédure de 1.500 euros au vœu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Elle estime qu'eu égard à la mise en demeure intervenue, la société adverse aurait dû réagir, ce qu'elle n'a pas fait.

Quoique les montants réclamés n'aient pas été détaillés dans le courrier de mise en demeure, il n'en est pas moins qu'il s'agit d'une manifestation d'intention de l'actuelle demanderesse de réclamer des préjudices au syndic. La défaillance de ce dernier à se manifester auprès d'elle pour au moins constater l'objet des revendications a obligé la demanderesse à agir 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 500 euros étant jugé adéquat.

Lors des débats, le mandataire de la demanderesse a, sur question du Tribunal, renoncé à l'exécution provisoire. Il échoit de lui en donner acte.

Les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de la société anonyme SOCIETE1.) SA, partie qui succombe.

Par ces motifs :

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement à l'égard de PERSONNE1.), par jugement réputé contradictoire à l'égard de la société anonyme SOCIETE1.) SA et en premier ressort ;

reçoit la demande en la pure forme,

la dit partiellement fondée,

partant, condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.) le montant de 5.904,19 (cinq mille neuf cent quatre virgule dix-neuf) euros avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande introductive d'instance, 7 janvier 2026, et jusqu'à solde,

ordonne la majoration du taux des intérêts de trois points à compter de l'échéance du troisième mois suivant la signification du présent jugement,

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

partant, condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.) le montant de 500 (cinq cents) euros,

donne acte à PERSONNE1.) qu'elle renonce à voir ordonner l'exécution provisoire de la présente décision,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA 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**