Texte pseudonymisé

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

Répertoire No: 797/2026
E-CIV-183/25

Audience publique du 14 avril 2026

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit:

dans la cause entre:

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

- partie demanderesse - comparant par son père PERSONNE2.), dûment muni d'une procuration spéciale écrite,

et:

le SOCIETE1.) des Copropriétaires de la Résidence ENSEIGNE1.), établi à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

- parties défenderesses - comparant par PERSONNE3.), gérant de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL,

Faits:

Par exploit de l'huissier de justice Josiane GLODEN d'Esch-sur-Alzette du 3 juin 2025, PERSONNE1.) a donné citation au SOCIETE1.) des Copropriétaires de la Résidence ENSEIGNE1.) et à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, à l'audience publique du 7 juillet 2025

pour y voir statuer conformément au dispositif dudit exploit qui restera annexé au présent jugement.

A l'audience publique du 7 juillet 2025 l'affaire fut fixée au 22 septembre 2025, puis refixée à la demande des parties au 9 février 2026, date à laquelle l'affaire fut utilement retenue.

Les mandataires des parties 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 fixé,

le jugement

qui suit:

Par exploit d'huissier de justice du 3 juin 2025 PERSONNE1.) a fait citer le SOCIETE1.) des Copropriétaires de la Résidence ENSEIGNE1.), ci-après « SOCIETE1.) », et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), ci-après « société SOCIETE2.) », à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette pour les voir condamner au paiement du montant de 1.355,38.- € avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Il conclut encore à la majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du jugement à intervenir. Il conclut en outre à l'allocation d'une indemnité de procédure de 300.- €.

PERSONNE1.) expose ce qui suit :

„Ich bin Eigentümer einer Wohnung im Gebäudekomplex ADRESSE4.) Plaza II in Esch/Alzette. Die Wohnungseigentümergemeinschaft hat die Firma SOCIETE3.) zur Vertreterin (Verwalterin) der Wohnungseigentümergemeinschaft gewählt. Mit der Behauptung, die Wasserrohre, welche die Heizung in meiner Wohnung versorgen, seien undicht, verlangte die Verwalterin im Namen Wohnungseigentümergemeinschaft, dass diese im Boden verlegten Rohre freigelegt werden. Die Verwalterin vergab entsprechende Arbeiten an eine Installationsfirma und auch an eine Parkettverlegefirma. Nachdem der Parkettboden zerstört, der Beton/Estrichboden aufgebrochen und die Rohre freigelegt waren, zeigte sich, dass die Rohre einwandfrei waren und keine undichte Stellen aufwiesen.

Die Ursache für einen Wasseraustritt in tiefer gelegenen Wohnungen lag in einem ganz anderen Apartment.

Zu der Annahme, meine Wasserrohre seien undicht, gelangte die Verwaltung, weil sie durch einen ihrer Mitarbeiter oder durch eine von ihr eingeschaltete Firma eine Druckprüfung mit einem d e f e k t e n Druckprüfgerät vornahm .Die Funktionsfähigkeit wurde zuvor nicht überprüft. Ein kurzer Test, nachdem alles aufgerissen war, er gab das in wenigen Minuten.

Die bei diesen Arbeiten tätigen Handwerker hat die Verwalterin bezahlt.Vorliegend geht es um den mir durch diese unsinnigen Arbeiten entstandenen Schaden. Eine Begleichung hat die Verwalterin nach rund einjährigem E-Mail Verkehr mit der Begründung abgelehnt, der Haftpflichtversicherer der WEG ersetze meine Schäden nicht.

Diese Argumentation ist abwegig. Durch eine Haftpflichtversicherung kann man einen Schaden auf einen Dritten verlagern, hierfür zahlt man eine Prämie. Ich habe mit dem Haftpflichtversicherer der WEG nichts zu tun. Die W E G haftet, weil auf ihre Veranlassung der Parkettboden in meiner Wohnung unsinnigerweise aufgerissen wurde, möglicherweise auch weil ihre Mitarbeiter oder ihr Erfüllungsgehilfe mit technisch fehlerhaften Geräten gearbeitet hat.

Neben der WEG haftet auch die Verwaltung direkt, weil sie rechtswidrig in mein Eigentum eingegriffen hat, weil sie das Druckprüfgerät vor Anordnung der Aufrissarbeiten und Freilegung der in Beton verlegten Rohre nicht überprüft hat.“

A titre d’indemnisation, il fait valoir les postes suivants :

„1) Kosten für den Kauf eines ähnlichen Parketts fier den aufgerissenen Teil des Bodens 502,85 €.

Diese Summe hat die Verwaltung schriftlich anerkannt und versprochen den Betrag meinem bei der WEG geführten Wohnungseigentümerkonto gut zu schreiben.

Das ist entgegen der schriftlichen Ankündigung bis heute nicht geschehen.

Auf keinen der mir seither übermittelten Kontoauszüge ist eine derartige oder eine andere Gutschrift enthalten.

Beweis; Anlage Al

2. Weitere Schadenspositionen

a) *Mietausfall und Ersatzleistungen an meinen Mieter.*

Meine Wohnung hatte ich an Herrn PERSONNE4.) vermietet. Als Einzugstermin sah der Mietvertrag den 10.02.2022 vor.

Beweis: Mietvertrag Anlage A2

Wegen der Arbeiten in der Wohnung konnte der Mieter erst am 18.2.22 einziehen und das auch nur unter Inkaufnahme erheblicher Beeinträchtigungen.

Das teilweise neu verlegte Parkett führte zu massiven Geruchsbelästigungen (Klebemittel, Parkettöl). Ausserdem konnte ein zur Einrichtung gehörender großer Schrank zunächst nicht wieder fest an der Wand montiert werden, da zur Austrocknung des Estrichs und des Parketts ein Mindestabstand zur Wand eingehalten werden musste.

Der Schrank wurde erst Wochen nach dem Einzug durch einen Handwerker bei dem Mieter endgültig an der Wand montiert.

Entsprechendes gilt für die Fußbodenleiste, die ebenfalls nicht fest montiert war.

Der Mietausfall belief sich auf 271,43€.

Für die Zeitspanne von 8 Tagen, in der der Mieter erst später einziehen konnte, fielen für mich Nebenkosten an (Kanalisation, Müllabfuhr, Gebäudereinigungsarbeiten, etc.), die sonst der Mieter übernommen hätte. Diese betragen mindestens 25 €.

Für die im Zusammenhang mit dem verspäteten Einzug dem Mieter entstandenen Beeinträchtigungen habe ich ihm — einvernehmlich — 100 € gezahlt. Dies sollte ein Ausgleich dafür sein, dass er nach seinem Einzug noch zweimal Handwerker in der Wohnung hatte, die auch wegen der notwendigen Bohrarbeiten Dreck verursachten (grossen Schrank an die Wand drücken und an der Wand fest verankern, Fixieren der Bodenleiste). Geputzt hat der Mieter.

Ferner war er in den Tagen nach dem Einzug massiven Geruchsbelästigungen ausgesetzt (Parkettöl, Trocknungsdämpfe des neu eingebrachten Estrichs). Das Parkett störte wegen der verschiedenen Längen und unterschiedlichen Farben optisch massiv.

Ferner musste er seine Unterbringung in der fraglichen Zeit organisieren und eine Möbellieferung (Bett) umdisponieren.

Beweis: PERSONNE4.)

Zusammen addieren sich diese Schäden auf einen Betrag von 396,43€.

b) verbleibender Schaden Parkettboden

An sich hätte der gesamte Parkettboden in dem Studio erneuert werden müssen. Das hatte auch ein von der Verwaltung eingeschalteter Parkettbodenverleger festgestellt. Das vorhandene Parkett gab es aber weder in Luxemburg noch in Deutschland zu erwerben. Ich habe dann in Deutschland eine Restmenge eines ähnlichen Parkettbodens gekauft, damit die entfernten Parkettteile schnellstens erneuert werden können. Eine Neuverlegung des Parketts hätte mindestens einen Monat gedauert, so die Auskunft des von der Verwaltung eingeschalteten Parkettverlegers in meinem Beisein. Der Mietausfall wäre dann noch gravierender geworden.

Durch die Neuverlegung verblieb aber bei mir ein Schaden. Zum einen wurde das alte vorhandene Restparkett abgeschliffen. Das war technisch notwendig, um einen Anschluss an das neue Paket erreichen zu können. Das reduziert die Möglichkeit, künftig das Parkett bei größeren Verunreinigungen wieder abschleifen zu können. Das neue Paket ist länger und heller und führte somit zu massiven optischen Unterschieden zwischen altem und neuem Parkett.

Beweis: Augenscheinseinnahme

Die den Parkettboden verlegende Firma hat den Minderwert auf mindestens 200 € geschätzt. Diesen Betrag mache ich ebenfalls geltend.

c) diverse Fahrtkosten und Parkkosten

Das in Deutschland besorgte Ersatzparkett wurde der Eilbedürftigkeit an die Adresse meines Vaters in Deutschland, ADRESSE6.) geschickt. Eine Versendung nach Luxemburg hätte wenigstens zwei Tage länger gedauert. Sofort nach Eingang wurde das Parkett von ADRESSE6.) nach ADRESSE4.) transportiert. Die einfache Fahrt beträgt 130 km, es sind also 260 Autokilometer angefallen. Ich berechne pauschal pro Kilometer 0,35€. Das macht einen Betrag von 45,50 €.

Außerdem habe ich meinen Vater gebeten, bei diversen Besprechung mit Handwerkern und mit der Verwaltung zugegen zu sein, da ich krankheitsbedingt verhindert war. Ich kenne keine Person, - die das für mich von Luxemburg aus hätte erledigen können. Einer solchen Person hätte ich zudem Zeitaufwand bezahlen müssen, was mein Vater nicht verlangte . Er wollte nur die reinen Fahrtkosten erstattet haben. Es geht um weitere drei Fahrten ADRESSE6.) ADRESSE4.) - ADRESSE6.). Hierfür sind nach obiger Berechnung 136,50 € angefallen.

Ich selbst habe dreimal an Besprechungen mit der Verwaltung und Handwerkern vor Ort teilgenommen. Hierfür sind Fahrtkosten von meinem Wohnort in ADRESSE0.) bis ADRESSE4.) angefallen. Die einfache Strecke macht 21 km aus. Es kommt also noch ein weiterer Betrag von zusammen 44,10 € hinzu

Weiterhin fielen Parkkosten für meinen Vater in ADRESSE4.) in der Tiefgarage des ADRESSE4.) Plaza II an. Die Belege sind beigefügt. Hier geht es noch um einen Kostenaufwand von 30 (7 € + 10 € +13 €)

An Fahrt- sowie Parkkosten ist somit ein Aufwand von zusammen 256,10 € entstanden (45,50 + 136,50 + 44,10 +30).

Die oben genannten Schadenspositionen ergeben insgesamt einen Gesamtbetrag von 852,53 €. (396,43 + 200 + 256,10)

Beweis : Belege Anlage A3

Es ergibt sich mithin ein Gesamtschaden von 1355,38 €.“

Il verse, à l’appui de sa demande, une facture datée du 8 février 2022 à hauteur de 502,85.- €, un courriel de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) lui envoyé en date du 2 décembre 2022 ainsi que le contrat de bail conclu avec un dénommé PERSONNE4.).

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s’oppose à la demande dirigée à son encontre, au motif qu’elle n’est que la représentante du SOCIETE1.) en vertu d’un contrat de mandat de gestion.

Le SOCIETE1.) ne conteste pas le montant réclamé de 502,85.- € à titre de frais de parquet mais conteste tous les autres montants réclamés tant dans leur principe que dans leur quantum.

La demande, introduite dans les délai et formes légaux, est à déclarer recevable.
D'emblée il y a lieu de relever que le courriel envoyé par PERSONNE1.) en date du 7 avril 2026 au tribunal, soit en cours de délibéré, n'est pas pris en considération pour non-respect du contradictoire.

- Demande dirigée contre le syndic

PERSONNE1.) entend engager la responsabilité de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), „ *weil sie rechtswidrig in mein Eigentum eingegriffen hat, weil sie das Druckprüfgerät vor Anordnung der Aufrissarbeiten und Freilegung der in Beton verlegten Rohre nicht überprüft hat.*"

Le copropriétaire qui agit contre le syndic sur base d'une faute accomplie dans le cadre de son mandat doit rapporter tous les éléments de preuve de la responsabilité aquilienne dont notamment la faute du syndic, un préjudice personnel et une relation causale entre ce préjudice et la faute (PERSONNE5.), La Copropriété, éd. PROMOCULTURE, n° 106).

Il y a d'abord lieu de constater que PERSONNE1.) reste en défaut de préciser ce qu'il reproche concrètement à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) en faisant valoir „ *weil sie rechtswidrig in mein Eigentum eingegriffen hat* ».

Il y a ensuite lieu de constater qu'il résulte de l'exposé des faits que le syndic avait chargé une entreprise spécialisée afin de rechercher l'origine de la fuite d'eaux de sorte qu'il ne saurait lui être reproché d'avoir utilisé un manomètre défectueux.

PERSONNE1.) reste partant en défaut d'établir que la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) a commis une faute en relation causale avec le préjudice allégué.

La demande est partant non fondée en ce qu'elle est dirigée contre la société à responsabilité limitée SOCIETE2.).

- Demande dirigée contre le SOCIETE1.)

- Frais de parquet (502,85.- €)

En date du 2 décembre 2022 la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) a adressé à PERSONNE1.) un courriel de la teneur suivante :

« *(…) Votre demande porte sur les différentes dépenses que vous avez engagées dans le cadre d'un sinistre pour dégât des eaux survenu dans votre appartement et des appartements voisins. Pour mémoire, le rapport de la société SOCIETE4.).*

Concernant la facture pour le parquet d'un montant de 502,85 euros, ce montant a été porté au crédit de votre compte propriétaire en date du 30/06/2022. »

PERSONNE1.) conteste que son compte propriétaire a été crédité du montant de 502,85.- € en date du 30 juin 2022.

En présence des contestations de PERSONNE1.) il appartient au SOCIETE1.) d'établir qu'il a crédité le compte propriétaire de PERSONNE1.) du montant de 502,85.- €.

Or, cette preuve n'est pas rapportée en l'espèce.

La demande de PERSONNE1.) est partant fondée pour le montant de 502,85.- €.

- Perte de loyer (271,43.- €), charges locatives (25.- €) et indemnité versée au locataire (100.- €)

Il y a lieu de constater que les montants réclamés ne résultent pas du contrat de bail versé en cause, ni d'aucune autre pièce.

La demande de PERSONNE1.) est partant non fondée pour le montant de 396,43.- €.

- Moins-value parquet (200.- €)

Il y a lieu de constater que PERSONNE1.) ne verse pas la moindre pièce pour établir le préjudice allégué.

Sa demande est partant non fondée pour le montant de 200.- €.

- Frais de déplacement (45,50.- € + 136,50.- € + 44,10.- €) et frais de parking (7.- € + 10.- € + 13.- €)

Il y a lieu de constater que PERSONNE1.) ne verse pas la moindre pièce à l'appui de sa demande.

Sa demande est partant également non fondée pour le montant de 256,10.- €.

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent que la demande est à déclarer fondée pour le montant de 502,85.- €.

Sur ce montant il y a lieu de faire courir les intérêts légaux à partir du 3 juin 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Conformément à l'article 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y a lieu de faire droit à la demande en majoration du taux de l'intérêt légal.

Dans la mesure où il serait inéquitable de laisser à la seule charge de PERSONNE1.) tous les frais par lui exposés et non compris dans les dépens, il y a lieu de condamner le SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 100.- €.

Par ces motifs :

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en dernier ressort,

reçoit la demande en la forme,

dit la demande non fondée en ce qu'elle est dirigée contre la société à responsabilité limitée SOCIETE2.),

dit la demande partiellement fondée en ce qu'elle est dirigée contre le SOCIETE1.) des Copropriétaires de la Résidence ENSEIGNE1.),

condamne le SOCIETE1.) des Copropriétaires de la Résidence ENSEIGNE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 502,85.- € avec les intérêts légaux à partir du 3 juin 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

ordonne la majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du présent jugement,

dit la demande non fondée pour le surplus,

partant en déboute,

dit la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 100.- €,

partant condamne le SOCIETE1.) des Copropriétaires de la Résidence ENSEIGNE1.) à payer à PERSONNE1.) de ce chef le montant de 100.- €,

condamne le SOCIETE1.) des Copropriétaires de la Résidence ENSEIGNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à ADRESSE5.) par Monique SCHMIT, juge de paix directeur adjoint, assistée du greffier Joëlle GRETHEN, qui ont signé le présent jugement.