Texte pseudonymisé

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

Jugement N° 2026TADCOMM/0024 (appel bail à loyer)

Audience publique du mercredi, vingt-huit janvier deux mille vingt-six.

Numéro du rôle : TAD-2025-00840

Composition :

Jean-Claude WIRTH, vice-président,
Anne MOUSEL, premier juge,
Fernand PETTINGER, premier juge,

Christiane BRITZ, greffier.

Entre:

PERSONNE1.), née le DATE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

comparant par **Maître Natalia ZUVAK**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en l'étude de laquelle domicile est élu,

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, demeurant à Luxembourg, du 17 juin 2025,

et:

SOCIETE1.) SARL, une société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), immatriculée auprès du Registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonction,

comparant par **Maître Marc WALCH**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

partie intimée aux fins du prédit exploit FERREIRA SIMOES.

Le Tribunal :

Faits :

Par exploit du ministère de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, demeurant à Luxembourg, du 17 juin 2025, PERSONNE1.), née le DATE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.), a fait signifier à SOCIETE1.) SARL, une société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), immatriculée auprès du Registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonction, qu'elle relève formellement appel du jugement n°660/25 rendu contradictoirement en continuation de cause et en premier ressort par le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, en son audience publique en date du 7 mai 2025.

Par même exploit FERREIRA SIMOES, elle a fait donner assignation à SOCIETE1.) SARL à comparaître à l'audience publique du mercredi, 9 juillet 2025, à 10.00 heures du matin, devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail à loyer, pour y voir statuer sur le mérite des conclusions du dispositif de l'assignation reproduite ci-après par procédé de photocopie :

Cette affaire fut mise au rôle par les soins de la partie appelante et inscrite au rôle sous le numéro TAD-2025-00840.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 9 juillet 2025, l'affaire fut fixée à l'audience du 17 décembre 2025.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience du 17 décembre 2025 et tant Maître Natalia ZUVAK que Maître Marc WALCH, 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 le

jugement

qui suit :

Par requête déposée en date du 30 juillet 2024 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, PERSONNE1.) a fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir dire que la société SOCIETE1.) a commis des fautes graves justifiant la résiliation du contrat de bail.

Elle a également sollicité la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement des montants suivants :

- 2.800 euros à titre de réduction de loyer pour la période du 1er novembre 2022 au 28 février 2023,
- 2.450 euros à titre de réduction de loyer pour la période du 1er septembre 2022 au 30 octobre 2022 et du 1er mars 2023 au 1er août 2023,
- 2.400 euros à titre de réduction des charges pour la période du 17 septembre 2019 au 1er août 2023,
- 1.534,09 euros à titre de dommages et intérêts pour préjudice matériel,
- 5.000 euros à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral,
- 1.400 euros à titre de remboursement de la caution locative,
- 2.500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Elle a en outre sollicité la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'issue d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement à intervenir, l'exécution

provisoire du jugement sans caution et la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

La société SOCIETE1.) a sollicité à titre reconventionnel la condamnation de PERSONNE1.) au paiement du montant de 700 euros à titre d'arriéré de loyer pour le mois d'août 2023, du montant de 10,22 euros à titre de charges locatives sur base des décomptes relatifs aux années 2021, 2022 et 2023, du montant de 1.500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et du montant de 1.500 euros à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire.

Par jugement du 12 février 2025, le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort :

- a reçu la demande de PERSONNE1.) en la forme,
- l'a déclaré partiellement fondée,
- a condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 2.100 euros avec les intérêts légaux à partir du 30 juillet 2024 jusqu'à solde,
- a déclaré non fondée la demande de PERSONNE1.) en paiement de dommages et intérêts pour préjudices matériel et moral,
- a donné acte à la société SOCIETE1.) de sa demande reconventionnelle,
- a reçu la demande reconventionnelle en la forme,
- l'a déclaré partiellement fondée,
- a condamné PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 700 euros avec les intérêts légaux à partir du 20 novembre 2024, jusqu'à solde,
- a déclaré non fondée la demande de la société SOCIETE1.) en paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire,
- a ordonné la compensation des créances réciproques,
- a refixé l'affaire pour continuation des débats,
- et a réservé les frais.

Pour statuer ainsi, le tribunal de paix a retenu que, du moins pendant une certaine période, l'objet loué était inutilisable pour défaillance de la canalisation, que les problèmes d'évacuation des eaux usées étaient récurrents et que l'objet loué lui-même et les parties communes présentaient des défauts au niveau des normes de sécurité. Il en a tiré comme conclusion que la société SOCIETE1.) a partiellement failli à son obligation de garantir la jouissance paisible des lieux loués, justifiant l'indemnisation de la requérante à hauteur du montant de 2.100 euros pour la période du 1er septembre 2022 au 1er août 2023.

Pour rejeter les demandes en indemnisation des préjudices matériel et moral, le tribunal de paix a retenu que le rapport d'expertise produit par la requérante n'a pas été utile aux débats et que le surplus des chefs de ces demandes sont couvertes par les dommages et intérêts alloués pour trouble de jouissance, respectivement que les préjudices ne sont pas établis.

Pour faire droit à la demande reconventionnelle, le tribunal de paix a retenu que le non-paiement du loyer pour le mois d'août 2023 a été reconnu par PERSONNE1.).

Lors de la continuation des débats à l'audience du 23 avril 2025, PERSONNE1.) a contesté le montant réclamé par la société SOCIETE1.) à titre de charges locatives, ainsi que les décomptes versés. Elle a maintenu sa demande en restitution de 30% des avances payées.

Par jugement du 7 mai 2025, le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement en continuation de cause et en premier ressort :

- a déclaré la demande de PERSONNE1.) en restitution partielle des avances sur charges fondée pour le montant de 1.200 euros,
- a condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.200 euros avec les intérêts légaux à partir du 30 juillet 2024 jusqu'à solde,
- a déclaré la demande de PERSONNE1.) en remboursement du montant de 1.400 euros au titre de la caution locative non fondée et l'en a déboutée,
- a déclaré la demande de la société SOCIETE1.) en paiement du montant de 10,22 euros au titre du solde des charges locatives non fondée et l'en a déboutée,
- a condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 400 euros à titre d'indemnité de procédure,
- a déclaré la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) en paiement d'une indemnité de procédure non fondée et l'en a déboutée,
- et a condamné la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Pour décider ainsi, le tribunal de paix a constaté que la société SOCIETE1.) n'a pas fourni de pièces justificatives quant aux charges réclamées, ni en ce qui concerne les montants dépensés pour le locataire ni en ce qui concerne la répartition entre les locataires de l'immeuble et il a partant retenu que la demande de la locataire tendant à la restitution partielle des avances sur charges est fondée en principe, pour allouer *ex aequo et bono* à la locataire pour une période de location de 48 mois un montant total de 1.200 euros.

Pour rejeter la demande tendant à la restitution de la caution locative, le premier juge a constaté d'abord que le contrat de bail stipulait que la caution ne sera pas remboursée si le bail est dénoncé avant l'expiration de sa date anniversaire, tel étant le cas en l'espèce, et a retenu ensuite que la locataire n'a pas à suffisance de droit établi que le non-respect des obligations incombant au bailleur justifiait une résiliation anticipée.

Par exploit d'huissier de justice du 17 juin 2025 PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel du jugement du 7 mai 2025.

<u>Prétentions et moyens des parties</u>

PERSONNE1.) demande la réformation partielle du jugement n°660/2025 rendu par le tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, en date du 7 mai 2025 et demande :

- de dire que le contrat de bail du 11 juillet 2014 est résilié pour faute du bailleur,
- d'ordonner à la société SOCIETE1.) de lui restituer le montant de 1.400 euros à titre de garantie locative dans un délai de dix jours à compter de la notification de

la décision à intervenir et sous peine d'astreinte non-comminatoire de 50 euros par jour de retard,

- de condamner la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 7.200 euros à titre de remboursement des avances sur charges indument perçues par l'intimée, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- la majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la notification du jugement à intervenir.

Elle demande la confirmation du jugement pour le surplus et sollicite une indemnité de procédure d'un montant de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel ainsi que la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Elle conclut au rejet de l'appel incident.

A l'appui de son appel, PERSONNE1.) soutient que le bail a été résilié pour violation par le bailleur des articles 1720, 1134 et 1135 du Code civil.

Elle fait valoir que la société SOCIETE1.) a été informée à plusieurs reprises des problèmes affectant le logement, notamment par deux courriers de mise en demeure des 2 et 27 janvier 2023, mais que celle-ci est restée en défaut de se conformer à ses obligations légales découlant des articles 1719 alinéa 2 et 1721 du Code civil, de sorte que la résiliation pour faute du bailleur intervenue le 17 juillet 2023 était justifiée et valable.

Dans son acte d'appel, elle fait état de désordres au niveau des parties communes de l'immeuble (escaliers extérieurs ; terrasse au rez-de-chaussée) et concernant son logement (une prise électrique sans couverture de sécurité ; une porte fenêtre, qui n'a pas de balustrade à l'extérieur, présentant un risque de chute), relevés par la division de l'inspection sanitaire du ministère de la Santé lors d'un contrôle du 27 septembre 2022. Elle dénonce un système de canalisation défaillant, l'ayant contraint à un relogement temporaire entre le 18 novembre 2022 et le 23 février 2023, et non résolu, alors que ses toilettes étaient de nouveau bouchées en date du 2 mars 2023 et qu'une odeur d'égout subsistait. Elle ajoute avoir informé le bailleur le 17 avril 2023 du fait que son logement ne disposait pas d'un compteur individuel d'eau, ni de « *coupe-circuit eau potable de secours individuel* ». Elle soutient enfin que ces défaillances sont à l'origine de ses problèmes de santé, à savoir d'une inflammation rhino-sinusienne avec gêne fonctionnelle.

Selon l'appelante, le contrat de bail du 11 juillet 2024 prévoit expressément que la garantie locative vise à assurer à l'intimée le non-paiement du loyer ainsi que les dommages causés par la faute de la locataire. Elle soutient qu'aucun dommage n'a été causé au logement et que le loyer impayé du mois d'août a fait l'objet d'une compensation avec la condamnation au titre des troubles de jouissance, de sorte que la caution de 1.400 euros doit lui être restituée. Par ailleurs, elle considère que la résiliation anticipée du contrat de bail est la conséquence directe des manquements contractuels imputables au bailleur, de sorte que les modalités de résiliation prévues au contrat de bail sont inapplicables et la caution à restituer. Elle qualifie cette clause d'abusive « *au sens des principes de bonne foi contractuelle et de l'équilibre des prestations* ».

En se basant sur l'article 5 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, PERSONNE1.) soutient qu'il appartient au propriétaire d'établir le principe et le quantum des frais incombant au locataire moyennant la production de décomptes et des pièces justificatives afférentes, lorsque la créance de ce chef est contestée par le locataire. Elle affirme que l'immeuble n'est pourvu que d'un compteur d'eau unique et aucune clé de réparation des charges n'a été convenue entre parties. Elle conteste les décomptes versés par l'intimée au motif qu'ils ne contiennent pas de pièces justificatives et que ceux relatifs aux années 2022 et 2023 ne tiennent pas compte de son relogement temporaire. Elle en conclut que la société SOCIETE1.) est tenue à lui rembourser l'intégralité des avances sur charges payées, et non pas qu'un pourcentage de ceux-ci.

En réplique aux moyens adverses, elle souligne que la faute du bailleur en lien avec les désordres dénoncés a été retenue dans le jugement du 12 février 2025, qui est coulé en force de chose jugée, et que ces désordres sont en outre établis par les pièces du dossier.

Elle ajoute que l'expert Jochen Höhn a noté dans son rapport du 7 mars 2023 qu'il a pu constater « *une très légère odeur d'égout / canalisation* », de sorte à conclure que le bailleur n'a pas remédié aux problèmes de canalisation.

Elle conteste que l'astreinte sollicitée soit à qualifier de demande nouvelle, puisqu'elle est directement liée à la demande indemnitaire formulée dès la requête.

PERSONNE1.) conteste tout acquiescement dans son chef quant au mode de computation des charges, lequel ne se présume pas et elle s'oppose à l'appel incident.

La société SOCIETE1.) se rapporte à la prudence du tribunal en ce qui concerne la recevabilité de l'acte d'appel. Au fond, elle demande à voir débouter PERSONNE1.) de son appel.

Elle relève appel incident du jugement du 7 mai 2025 en ce qu'elle a été condamnée au paiement du montant de 1.200 euros au titre de la restitution partielle des avances sur charges et en ce que sa demande reconventionnelle a été déclarée non fondée. Elle sollicite la condamnation de PERSONNE1.) au paiement du solde de charges pour les années 2021 à 2023, c'est-à-dire au montant de (-136,17 + 214,69 - 68,30 =) 10,22 euros. Elle sollicite à titre subsidiaire la nomination d'un consultant, sinon la confirmation du jugement de première instance.

Elle réclame enfin une indemnité de procédure d'un montant de 1.500 euros pour l'instance d'appel.

La société SOCIETE1.) conteste toute faute dans son chef qui justifierait une résiliation du bail. Elle fait valoir qu'elle a tout fait pour répondre aux problèmes rencontrés par la locataire, notamment en la relogeant et en faisant procéder aux travaux requis.

Elle soutient que le contrôle de l'immeuble par la division de l'inspection sanitaire du ministère de la Santé a eu lieu dans le contexte de plusieurs plaintes d'autres locataires

concernant des moisissures, mais qu'une mauvaise ventilation par les locataires a été retenue comme cause.

Elle conteste que des escaliers extérieurs humides puissent troubler la jouissance de sa locataire et souligne que déjà en 2014, lors de la prise de possession des lieux, une prise d'électricité était dépourvue de couverture de sécurité. Elle ajoute que, pour minimiser le risque de chute, elle a fait installer une poignée de sécurité le lendemain du contrôle, de sorte que ce problème ne subsiste plus.

Concernant le bouchage des canalisations, le bailleur rappelle qu'il a relogé la locataire dans un appartement refait à neuf à ADRESSE3.) pendant les travaux, qui se sont achevés fin 2022. Le problème d'évacuation des eaux usés serait partant résolu et il ne restait qu'à remettre en peinture une plaque de plâtre dans la salle de bain.

Quant aux problèmes relatés dans les courriers de mise en demeure du mandataire de l'appelante, elle considère que l'escalier extérieur n'entrave pas la jouissance de la locataire, que les travaux au niveau de l'escalier intérieur ont eu lieu et que l'électricité est « *aux normes* ».

Elle ajoute encore que l'appelante ne produit aucune pièce établissant un quelconque défaut en relation avec les toilettes bouchées le 2 mars 2023 et, contrairement aux allégations contenues dans le courriel du 17 avril 2023, elle soutient que des « robinets individuels » sont installés.

Elle conteste tout lien causal entre les désordres allégués et les prétendus problèmes de santé de PERSONNE1.).

Selon la société SOCIETE1.), le bail a été résilié avant son terme, sans respecter le délai de préavis et de manière abusive, en l'absence d'une perte de jouissance de la chose louée ou d'une faute dans son chef.

Concernant la caution locative, elle renvoie au contrat de bail en application duquel la caution reste acquise au bailleur lorsque le délai de préavis n'est pas respecté.

Elle conclut à l'irrecevabilité de la demande tendant à assortir la condamnation pécuniaire d'une astreinte, pour constituer une demande nouvelle en instance d'appel et ajoute qu'il n'y a aucun motif pour faire droit à cette demande.

Quant aux charges locatives, elle considère qu'elles sont dues et que le premier juge a pris une décision d'équité. Elle conclut par ailleurs à l'acquiescement de la locataire aux décomptes et au mode de computation des charges. Au cas où PERSONNE1.) n'aurait pas acquiescé, elle estime qu'il y aurait lieu à la condamner au remboursement des montants perçus sur base des décomptes des années 2019 et 2020.

Motifs de la décision

S'il est exact que le fait, pour une partie, de se rapporter à prudence de justice équivaut à une contestation, il n'en demeure pas moins qu'une contestation non autrement étayée

est à écarter, étant donné qu'il n'appartient pas au juge de suppléer à la carence des parties ni de rechercher d'office les moyens juridiques qui auraient pu fonder leurs conclusions.

Il s'ensuit qu'en l'absence de contestation précise et en l'absence de moyen d'ordre public à relever d'office, l'appel, par ailleurs introduit dans les forme et délai prévus par la loi, est recevable.

I. Quant au fond

A titre liminaire, il convient de préciser que le jugement du 12 février 2025 n'a pas été entrepris. Aux termes de ce jugement, le bailleur a partiellement failli à son obligation de garantir la jouissance paisible des lieux loués et une diminution du prix à hauteur de 25% du loyer pour la période du 1er septembre 2022 au 1er août 2023 a été accordée à PERSONNE1.).

L'appel dont a été saisi le tribunal de céans est limité au caractère justifié de la résiliation du contrat de bail par la locataire et à la demande en restitution de la caution locative qui en découle (1) ainsi qu'à la restitution des avances sur charges payées par la locataire (2). L'appel incident interjeté par le bailleur est à examiner ensemble avec la demande en restitution des avances sur charges (2).

(1) Résiliation du contrat de bail

En vertu de l'article 1719, 2° du code civil, le bailleur est tenu d'entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée. L'alinéa 2 de l'article 1720 ajoute que le bailleur doit faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Par réparations nécessaires, il faut entendre tous travaux et réparations qui s'imposent pour permettre au preneur de jouir normalement et complètement de la chose louée.

En cas d'inexécution de l'obligation d'entretien par le bailleur, le locataire a en principe droit à demander soit la résolution du contrat de bail, soit à poursuivre l'exécution judicaire de l'obligation d'entretien du bailleur.

Il ressort du jugement du 7 mai 2025 que, pour conclure à la résiliation justifiée du contrat de bail et partant à la restitution de la caution locative, PERSONNE1.) s'est prévalue des seules odeurs de canalisation qui lui auraient causé une inflammation rhino-sinusienne.

C'est à bon escient que le premier juge a retenu que l'existence d'odeurs de canalisation rendant impossible le maintien du locataire dans les lieux loués, ainsi qu'un lien causal entre ces odeurs et l'inflammation rhino-sinusienne, n'étaient pas établis.

En effet, il ressort du compte-rendu de l'inspection du 7 mars 2023 que « *lors de la visite à 10h00, [l'expert] a seulement pu constater une très légère odeur d'égout / canalisation* » dans la salle de bain. En instance d'appel, l'appelante ne produit aucun élément

supplémentaire pour établir le contraire ni pour établir un lien causal entre les odeurs de canalisation et son infection du nez.

Pour conclure au caractère justifié de la résiliation du contrat de bail aux torts du bailleur, l'appelante se prévaut toutefois d'une multitude de désordres supplémentaires, qui seraient établis non seulement par les pièces produites au dossier, mais également par le fait que le tribunal de paix les a retenus dans le jugement du 12 février 2025.

Le tribunal relève que les désordres dont se prévaut l'appelante ont été retenus, de manière générale, comme établis par le tribunal de paix dans le jugement du 12 février 2025 qui n'a pas été entrepris.

Dans la mesure où la perte de jouissance paisible du fait de ces désordres a été indemnisée, à la demande de PERSONNE1.), par une diminution du loyer, ils ne sauraient par ailleurs être invoqués en tant que tels pour justifier la résiliation du contrat de bail aux torts du bailleur.

Il convient toutefois d'analyser ces désordres sous l'angle de l'obligation d'entretien du bailleur prévue à l'article 1720 du Code civil invoquée dans le courrier de résiliation, c'est-à-dire si ces désordres nécessitaient des réparations de la part du bailleur et si ce dernier ne les a pas entrepris.

Le tribunal relève dans ce contexte que la locataire n'a mentionné aucun désordre dans son courrier du 17 juillet 2023 pour justifier la résiliation.

Dans son courrier de mise en demeure du 2 janvier 2023, PERSONNE1.) faisait état des désordres suivants :

- *« L'escalier extérieur présente un danger pour la sécurité des habitants et nécessite une complète rénovation et l'installation d'une glissière et de l'éclairage ;*
- *Les deux escaliers intérieurs nécessitent également une installation des glissières ;*
- *La porte-fenêtre dans l'appartement n'est pas sécurisée et présente un risque de chute, ce qui est inacceptable ;*
- *L'installation électrique ne correspond pas aux normes en vigueur ;*
- *L'évacuation des eaux usées est défaillante ;*
- *Lors des travaux sur les tuyaux de canalisation, le mur des toilettes a été détruit et doit être remis en état ;*
- *L'habitation ne dispose pas de sortie de secours et d'extincteur d'incendie*.

En outre, l'appartement de notre mandante ne dispose pas de compteur d'eau distinct. »

Dans son courrier de mise en demeure du 27 janvier 2023, elle ajoute que dans les parties communes au rez-de-chaussée « *il y a une sorte de terrasse, encadrée par un mur, qui n'est pas fixe, les briques bougent en les touchant* » et précise que l'installation électrique vise « *une prise électrique [qui] n'a pas de couverture de sécurité* ».

- <u>Désordres au niveau des parties communes de l'immeuble</u>

Afin d'établir le désordre lié aux escaliers extérieurs, l'appelante se prévaut d'un compte-rendu d'une visite de la division de l'inspection sanitaire du ministère de la Santé en date du 27 septembre 2022 (*cf*. pièce n°3 de Maître Zuvak).

Il ressort de cette pièce que « *les escaliers en béton, qui mènent de l'extérieur au rez-de-chaussée et aux étages sont humides et glissants* ».

L'appelante expose dans son acte d'appel (page 5) que le bailleur a fait installer une balustrade sur l'escalier extérieur. Elle admet donc une intervention du bailleur.

Face aux contestations de la société SOCIETE1.), l'appelante n'établit pas que les escaliers auraient nécessité une rénovation complète ou davantage de travaux, le compte-rendu précité à lui seul étant insuffisant à cet égard.

En ce qui concerne la terrasse encadrée par un mur dont les briques bougent, l'appelante reste en défaut d'expliquer en quoi ce désordre consiste exactement et comment il aurait troublé sa jouissance des lieux loués. Ce désordre laisse d'être établi.

L'appelante a mentionné dans sa mise en demeure du 2 janvier 2023 l'absence de main courante dans « *les deux escaliers intérieurs* ». A l'appui de son appel, elle produit le compte-rendu de l'expert Jochen Höhn, concernant l'appartement de la locataire, lequel fait état de l'absence d'une main courante « *à l'escalier* » de l'appartement.

Le bailleur soutient que les mains courantes ont été installées.

Le tribunal relève que l'appartement occupé par l'appelante se situait au dernier étage de l'immeuble, accessible par une cage d'escalier commune.

Il n'est pas clair si l'absence de mains courantes dénoncée par la locataire dans son courrier du 2 janvier 2023 concernait les parties communes de l'immeuble, pour lesquelles aucune pièce n'est produite, ou le logement privé de l'appelante, pour lequel une dénonciation au bailleur des constats de l'expert Jochen Höhn fait, le cas échéant, défaut.

En tout état de cause, le tribunal considère que l'absence de main courante dans le logement a été connue de la locataire lors de sa prise de possession des lieux en 2014 et qu'elle s'y est maintenue, sans la moindre réclamation à cet égard pendant huit ans, de sorte qu'un manquement du bailleur consistant dans la non-installation d'une main courante ne saurait revêtir un caractère suffisamment grave pour mettre fin au contrat de bail.

- <u>Désordres au niveau du logement</u>

Selon les explications du bailleur, un cache a été posé sur la prise électrique.

Le tribunal constate que ce désordre n'est plus mentionné dans le compte-rendu de l'expert Jochen Höhn du 7 mars 2023, de sorte que l'appelante reste en défaut d'établir un manquement du bailleur de ce chef.

Quant à l'absence de balustrade au niveau de la porte-fenêtre, le bailleur est intervenu en installant une poignée munie d'une serrure à clé afin de minimiser le risque de chute.

Il résulte ensuite à suffisance des éléments du dossier que le bailleur a fait intervenir plusieurs entreprises pour entretenir et réparer le système de canalisation défaillant.

Le simple fait que les toilettes de la locataire étaient de nouveau bouchées en date du 2 mars 2023, fait pour lequel elle n'a émis aucune réclamation supplémentaire pendant les mois suivants, ne permet pas de conclure à un manquement du bailleur à son obligation d'entretien.

L'absence d'un compteur individuel d'eau n'a été soulevée par la locataire que pour contester les frais d'eau mis à sa charge (*cf*. pièce n°6 de Maître Zuvak) et ne trouble pas la jouissance paisible des lieux. L'installation de compteurs individuels ne constitue en tout état de cause pas une obligation dans le chef du bailleur (*cf*. TAL, 22 février 2023, n°TAL-2022-04898 du rôle).

Quant à l'absence d'un « *coupe-circuit eau potable de secours individuel* », contestée par le bailleur, l'appelante reste en défaut de l'établir.

Eu égard à l'ensemble des développements qui précèdent, l'appelante n'a pas établi à suffisance de droit un manquement du bailleur à ses obligations légales découlant de l'article 1720 du Code civil, justifiant une résiliation du contrat de bail sans respecter le délai de préavis.

Les parties ont stipulé au contrat de bail que « *Le preneur déclare de prendre connaissance s'il dénonce son contrat de bail avant l'expiration de l'anniversaire de son contrat signé la caution ne sera pas remboursée* ».

L'appelante soutient que cette clause est abusive « *au sens des principes de bonne foi contractuelle et de l'équilibre des prestations* », sans autrement expliquer ou développer ce moyen.

En l'absence de tout développement de ce moyen, le tribunal retient que cette clause, librement négociée, n'est pas abusive, de sorte que le bailleur peut à bon droit s'opposer à la restitution de la caution.

Le jugement de première instance est partant à confirmer en ce qu'il a déclaré la demande de PERSONNE1.) en remboursement du montant de 1.400 euros au titre de la caution locative non fondée et l'en a déboutée.

(2) Les charges locatives

Suivant l'article 5 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation :

« *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.

Le bailleur peut exiger le versement d'acomptes appropriés sur ces frais. Ces acomptes peuvent être adaptés aux frais réellement exposés pour compte du locataire au cours des exercices antérieurs.

Les charges communes à plusieurs logements sont réparties annuellement selon un mode de computation à convenir entre les parties en cause.

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. »

Il appartient en principe au propriétaire d'établir le principe et le quantum des frais incombant au locataire moyennant la production du décompte et des pièces justificatives afférentes, lorsque la créance affirmée de ce chef est contestée par le locataire.

Comme en première instance, le bailleur reste en défaut de fournir des pièces justificatives quant aux charges réclamées, tant en ce qui concerne les montants dépensés qu'en ce qui concerne la répartition des charges entre les locataires de l'immeuble.

La demande en nomination d'un consultant est à rejeter, l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile précise en effet qu'une mesure d'instruction ne peut être ordonnée afin de suppléer à la carence des parties dans l'administration de la preuve.

Toutefois, la locataire ne conteste pas avoir consommé, entre autres, de l'eau, du mazout et de l'électricité pendant son occupation des lieux. Les frais liés à cette consommation étant à charge du locataire, le tribunal approuve le premier juge dans son appréciation de condamner le bailleur à restituer le montant évalué *ex aequo et bono* à 25 euros mensuels à sa locataire au titre des avances sur charges payées.

Il s'ensuit que l'appel principal n'est pas fondé à cet égard.

Il ressort cependant des éléments soumis à l'appréciation du tribunal que PERSONNE1.) a accepté sans réserve les décomptes des années 2019 et 2020 (remboursements de 67,13 euros et de 477,82 euros, *cf*. pièce n°6 de Maître Walch) et ce n'est qu'à l'occasion de sa requête en justice du 30 juillet 2024, qu'elle a sollicité un remboursement à hauteur de 30% des avances payées « *à défaut de décompte individuel* ».

Le tribunal considère que PERSONNE1.) ne saurait pas remettre en question un décompte qu'elle avait accepté sans réserve en fournissant son numéro de compte au bailleur.

La créance de la locataire affirmée par le bailleur dans les décomptes de charges des années 2019 et 2020 ayant fait l'objet d'une acceptation, il convient de retenir que la locataire n'est pas fondée à réclamer une restitution, même partielle, des avances sur charges payées.

Contrairement à l'appréciation du bailleur, la portée de cette acceptation ne s'étend toutefois pas aux décomptes des années suivantes, pour lesquels la locataire n'a pas marqué son accord.

Il s'ensuit que l'appel incident est partiellement fondé.

En faisant abstraction des avances sur charges relatives aux années 2019 et 2020, la locataire a payé des avances sur charges pendant 31 mois.

Il y a partant lieu de réformer le jugement de première instance et de réduire la condamnation de la société SOCIETE1.) au montant de (31 x 25 euros =) 775 euros de ce chef.

Eu égard aux dispositions des articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, PERSONNE1.) est fondée à réclamer une majoration du taux d'intérêt de 3 points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement.

L'appel principal est partant fondé en ce qui concerne la majoration du taux d'intérêt, non retenu en première instance.

II. Les demandes accessoires

Chacune des parties sollicite une indemnité de procédure d'un montant de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel.

Le tribunal considère que ni PERSONNE1.), ni la société SOCIETE1.) ne justifient de l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte qu'il y a lieu de dire les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel non fondées.

Conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile et étant donné que l'appel principal n'est pas fondé, à l'exception de la majoration du taux d'intérêt, il convient de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Par ces motifs,

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident,

les **dit** partiellement fondés,

par **réformation** du jugement du 7 mai 2025,

porte le montant de la condamnation intervenue en première instance à charge de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en faveur de PERSONNE1.) au montant de 775 euros, avec les intérêts légaux à compter du 30 juillet 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

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

confirme le jugement de première instance pour le surplus,

dit non fondées les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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

Ainsi prononcé en audience publique au Palais de Justice à Diekirch, par Nous Jean-Claude WIRTH, vice-président près le tribunal d'arrondissement, assisté du greffier Christiane BRITZ.

Le greffier Le vice-président