Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1021/25
du 18.03.2025
L-BAIL-173/24

Audience publique du dix-huit mars deux mille vingt-cinq

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

dans la cause
e n t r e

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse au principal,
partie défenderesse par reconvention,

comparant par Maître François KAUFFMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse au principal,
partie demanderesse sur reconvention

comparant par Maître Frédéric MIOLI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 13 mars 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 7 mai 2024 à 09.00 heures, salle JP 0.15.

Après plusieurs remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du vendredi 14 février 2025 à 9 heures salle JP 0.02, lors de laquelle Maître François KAUFFMAN, avocat à

la Cour, se présentant pour PERSONNE1.), et Maître Frédéric MIOLI, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE2.) 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 :

Exposé du litige

Suivant contrat de bail du 2 mars 2023 avec effet au 15 mars 2023, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.), pour une durée de trois années, une maison sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 3.000 euros, payable d'avance avant le 5 de chaque mois.

La maison comprend, au rez-de-chaussée, un studio avec un coin cuisine non équipé, une salle de douches, une chambre à coucher, garage et chaufferie. Au 1er étage, la maison comprend trois chambres à coucher, une salle de douches, une cuisine non équipée, living salle à manger, terrasse et jardin.

Le studio au rez-de-chaussée était occupé par les parents de PERSONNE1.). Le 1er étage était occupé par la société SOCIETE1.) appartenant à PERSONNE1.).

Les parties ont mis fin au contrat de bail d'un commun accord avant l'échéance du terme.

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de et à Luxembourg le 13 mars 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à lui payer à la somme de 15.980 euros au titre de la restitution de la garantie locative et des divers préjudices subis.

PERSONNE1.) demande encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros et la condamnation de PERSONNE2.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que fin août 2023, sans préjudice quant à la date exacte, ses parents auraient constaté, lors de leur retour de vacances, la présence de moisissure dans le studio au rez-de-chaussée. Ils auraient alors dû déménager et jeter une partie de leur mobilier qui aurait été affecté par la moisissure. Le problème aurait été dénoncé à PERSONNE2.) au mois de septembre 2023, et tout en ne contestant pas l'existence du problème, il aurait soutenu que les moisissures seraient apparues suite à un manque d'aération et de chauffage des lieux loués. Le bailleur aurait toutefois consenti une réduction de loyer de 750 euros à partir du mois d'octobre 2023.

Elle fait encore valoir qu'à partir du mois d'octobre 2023, la moisissure aurait atteint le 1er étage de la maison, de sorte qu'elle aurait sollicité une résiliation anticipée du contrat de bail

avec effet au 31décembre 2023 au plus tard. PERSONNE2.) aurait accepté cette résiliation anticipée.

Elle explique que le contrat de bail aurait finalement pris fin le 30 novembre 2023 et que depuis lors le bailleur refuserait de restituer la garantie locative à hauteur de 9.000 euros en invoquant des impayés de loyers et des frais de remise en état qui ne seraient pas fondés.

PERSONNE1.) demande par conséquent la condamnation de PERSONNE2.) au paiement d'un montant de 15.980 euros se composant comme suit :

- 9.0000 euros au titre de la garantie locative,
- 3.480 euros au titre du remboursement de la commission d'agence alors que les lieux loués auraient été impropre à la location et dont la responsabilité incomberait à PERSONNE2.),
- euros au titre du mobilier perdu en raison de la moisissure,
- 2.500 euros au titre du préjudice moral subi.

PERSONNE2.) conteste l'ensemble des demandes adverses pour être non fondées.

Il explique avoir acquis le bien donné en location et l'avoir entièrement rénové avant sa mise en location. Au moment de la signature du contrat de bail, les travaux de rénovation n'auraient pas été complètement achevés alors que les cuisines n'avaient pas encore été installées. PERSONNE1.) aurait toutefois insisté pour emménager, de sorte qu'il aurait consenti une réduction de loyer pour les 6 premières semaines d'occupation. En contrepartie de cette réduction de loyer, PERSONNE1.) se serait engagée à installer deux cuisines dans les lieux loués.

Il ne conteste pas la présence de moisissure dans les lieux loués mais il fait valoir que celle-ci n'aurait pas été aussi importante que tenterait de le faire croire PERSONNE1.) et résulterait d'un manque d'aération et de chauffage des lieux. Néanmoins, il aurait accepté une résiliation anticipée du bail avec effet au 31 décembre 2023 et une réduction de loyer de 750 euros à partir du mois d'octobre 2023 étant donné que les parents de PERSONNE1.) avaient déjà quitté les lieux.

PERSONNE2.) expose encore que PERSONNE1.) aurait voulu quitter les lieux loués avant le 31 décembre 2023, ce à quoi il se serait opposé. Toutefois, PERSONNE1.) aurait tout de même quitté les lieux sans qu'un état des lieux de sortie ne soit dressé et en déposant les clés fin novembre 2023 dans la boîte aux lettres. Il soutient ne jamais avoir accepté une résiliation avant le 31 décembre 2023, ni avoir renoncé au paiement du loyer pour le mois de décembre 2023.

Il expose enfin que PERSONNE1.) resterait en défaut de rapporter la preuve qu'elle se serait exécutée de son obligation d'installer deux cuisines dans les lieux loués alors que la facture versée en cause ferait état d'une livraison en Allemagne et ne saurait valoir comme preuve que cette cuisine était réellement destinée au bien loué. De plus, les lieux loués seraient affectés de dégâts alors que les murs présenteraient des tâches, des traces et des trous.

Il conteste les demandes pécuniaires adverse pour être non fondées. En ce qui concerne les frais d'agence, il expose que tout prétendu préjudice aurait été compensé par les accords trouvés entre parties aux termes desquels des réductions de loyer auraient été consenties. A titre subsidiaire, il fait valoir qu'aucune faute ne saurait être reprochée au bailleur. En ce qui

concerne les meubles, il fait plaider qu'aucune preuve ne serait versée en cause. Enfin, aucun dommage moral ne saurait être reconnu alors que les parties auraient convenu d'un commun accord de mettre fin au contrat de bail de manière anticipée.

A titre reconventionnel, PERSONNE2.) demande la condamnation de PERSONNE1.) au paiement d'un montant de 11.705,52 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, ce montant se composant comme suit :

- 4.500 euros pour non-respect de l'accord entre parties selon lequel PERSONNE1.) devait installer deux cuisines dans les lieux loués,
- 2.250 euros au titre du loyer pour le mois de décembre 2023,
- 4.955,52 euros au titre des frais de réparation des dégâts locatifs.

Il indique ne pas être opposé à une éventuelle compensation si des créances réciproques devaient existées.

PERSONNE1.) fait répliquer qu'elle aurait bien rempli ses obligations contractuelles et que deux cuisines auraient été installées dans les lieux loués. A ce titre, elle explique avoir fait livrer une cuisine en Allemagne alors que la livraison au Luxembourg n'aurait pas été possible. La livraison aurait eu lieu chez un salarié de la société SOCIETE1.) et ensuite la cuisine aurait été transportée et installée à l'adresse des lieux loués. La seconde cuisine aurait été achetée d'occasion auprès d'un particulier. Enfin, les cuisines auraient été enlevées en fin de bail à la demande du bailleur. Elle renvoie aux attestations testimoniales versées en cause.

Elle conteste redevoir le loyer pour le mois de décembre 2023 au motif que la remise des clés aurait eu lieu le 30 novembre 2023 et que par conséquent le contrat aurait pris fin à cette date.

Enfin, elle conteste les dégâts locatifs motifs pris que seuls des devis seraient versés en cause et non des factures ou des preuves de paiements, de sorte que PERSONNE2.) resterait en défaut de rapporter la preuve d'un préjudice dans son chef.

Par ailleurs, PERSONNE1.) conteste les dommages locatifs au motif que PERSONNE2.) ne lui aurait pas laissé le temps de remettre les lieux loués en état. De plus, il n'existerait aucun lien de causalité entre les moisissure et l'utilisation des lieux par elle.

PERSONNE2.) conteste que PERSONNE1.) ait rempli son obligation relative à l'installation de deux cuisines dans les lieux loués alors qu'il n'y aurait aucune facture d'achat pour celles-ci.

Il fait plaider qu'en application de l'article 1341 du code civil, les attestations testimoniales versées en cause ne sauraient prouver l'exécution de l'engagement contractuel de PERSONNE1.).

Appréciation

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, est compétent pour connaître de la demande.

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

Le tribunal est saisi d'une demande émanant de PERSONNE1.) tendant à obtenir, entre autres, la restitution de la garantie locative payée par elle ne début de bail.

La garantie locative n'est remboursable que si le preneur justifie de l'exécution de ses obligations et de la réparation d'éventuels dégâts locatifs.

N'étant remboursable qu'après entière exécution, le bailleur n'est tenu de remettre le solde revenant au locataire qu'au moment où la garantie n'a plus de raison d'être.
La garantie locative est en effet une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P. 31 n° 2/2001, n° 65).

Avant d'apprécier le bien-fondé de la demande concernant la restitution de la garantie locative, il y a lieu d'analyser les demandes reconventionnelles formulée par PERSONNE2.) pour s'opposer à la demande.

1. Les demandes reconventionnelles

a) Les dégâts locatifs

En vertu de l'article 1732 du code civil, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute.

Seule la réparation de dégâts imputables au locataire et qui ne résultent pas d'une usure normale peut être mise à charge du preneur.

Il est évident que tout usage de la chose, même normal, l'abîme inévitablement dans une certaine mesure.

En usant du bien loué en bon père de famille, le locataire n'encourt aucun reproche, même s'il en résulte inévitablement des traces d'usure, tout usage, fût-il normal, est en effet de nature à laisser des traces dans une certaine mesure (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 27 mars 2012, BIJ n °8/12 p.157).

L'obligation de restituer la chose en fin de bail est une obligation de résultat dans le chef du preneur, le bailleur n'a rien à prouver, sauf le fait matériel de la dégradation ou de la perte, le preneur étant responsable par le seul fait de l'existence d'une dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la conclusion du contrat, sauf à démontrer lui-même la cause étrangère, le fait qui rend la dégradation ou la perte non imputable au locataire.

Dans le mécanisme de l'article 1732 du code civil il n'incombe partant pas de prouver que la dégradation est imputable au locataire, mais il lui suffit de prouver que pendant la jouissance des lieux il y a eu dégradation excédante celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur. Le preneur n'est cependant pas responsable des dégradations et pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure et de sa vétusté (Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de

jurisprudence, n° 114, Pas. 31, p. 343 ; Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 5 février 1987, n° 35.323 du rôle).

Le preneur n'est donc pas obligé de procéder à une remise à neuf des lieux à la fin du bail, même si l'immeuble lui avait été délivré dans un état impeccable, entièrement rénové.

Il y a cependant lieu de préciser que la présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du code civil n'est qu'une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute. Cette preuve est rapportée, si le preneur établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée. Le preneur peut également s'exonérer en établissant que les pertes ou dégâts sont dus à des causes positives, par rapport auxquelles toute faute est exclue dans son chef ou dans le chef de ceux dont il est responsable (Marianne Harles, op. cit., p. 344).

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués dans le même état qu'il les a reçus lors de la prise à bail (abstraction faite de l'usure normale) est une obligation de résultat dans son chef. Le bailleur n'a rien à prouver sauf le fait matériel de la dégradation ou de la perte, le preneur étant responsable par le seul fait de l'existence d'une dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la conclusion du contrat (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 21 octobre 2014, n° 160.810 du rôle).

Il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédante celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg 5 février 1987, n° 35.323 du rôle).

Le Tribunal rappelle que le bailleur peut prouver les dégradations moyennant tous les moyens de preuve légalement admis.

En vertu des articles 55 et 58 du nouveau code de procédure civile, les parties ont la charge d'alléguer à l'appui de leurs prétentions les faits propres à les fonder et il appartient à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Au vu de ces principes directeurs qui régissent la charge des preuves, il appartient donc aux parties de soumettre les éléments de preuve qui justifient leurs prétentions.

Le juge apprécie les prétentions au vu des éléments de preuve, dont les pièces, que les parties lui soumettent.

Il appartient dès lors dans un premier temps, à PERSONNE2.), de prouver les dégâts allégués.

En l'espèce, aucun état des lieux d'entrée n'est versé en cause. Cependant, le contrat de bail dispose en son article intitulé « ETAT DE L'OBJET DU BAIL » ce qui suit

« le Locataire reconnaît avoir vu l'objet du bail et l'avoir pris dans un état neuf de rénovation. Il s'engage à restituer l'objet du bail à la fin du contrat de bail dans un état comparable. Tout dégâts causés par le locataire ou par un tiers dont il doit répondre dans l'objet du bail sont à réparer à ses propres frais par lui-même resp. à faire réparer par des professionnels. Le locataire assurera le bon entretien des appareils électrique et ménager. Les équipements loués

sont en bon état de fonctionnement, si défaillance il y aurait sur un appareil, sa réparation ou remplacement seront pris en charge par le bailleur (sauf casse due au fait du locataire). (….) ».

Il est constant qu'aucun état des lieux de sortie n'a été dressé.

S'il n'y a pas de constat des lieux de sortie écrit, l'état des lieux au moment du départ du locataire pourra être prouvé par tout moyen de preuve légalement admissible.

Il reste que, conformément aux développements théoriques exposés ci-dessus, l'absence d'état des lieux de sortie et l'acceptation des clés sans réserve n'impliquent pas une renonciation définitive et non équivoque du bailleur à son droit de réclamer au preneur la remise en état des lieux.

En l'espèce, le tribunal retient que les photos versées en cause par PERSONNE2.) pour démontrer l'existence et l'envergure des dégâts ne contiennent aucune mention. En particulier, il ne ressort pas des photos versées que le bailleur les a prises au moment de la sortie des lieux. Elles ne comportent en effet pas de date, de sorte qu'il n'est pas possible de savoir à quelle date elles ont été prises.

Il y a cependant lieu de relevé que par courrier du 9 décembre 2023 PERSONNE2.) informe PERSONNE1.) du fait qu'il a constaté des dégâts dans les lieux loués suite au départ de cette dernière. De même, 12 photos sont annexées audit courrier, ces photos étant celles qui sont actuellement soumises à l'appréciation du tribunal pour être versées en pièce n°10 et n°20 par le mandataire de PERSONNE2.).

Il ressort de ces photos, que les murs présentent des tâches, des traces et des trous. Toutefois, le tribunal se doit de constater que PERSONNE2.) ne précise pas dans quelle pièce ces tâches, traces et trous se trouvent, ni quelles surfaces exactement ont dû être repeintes.

De même, il y a lieu de relever que suivant devis du 27 décembre 2023 versé en cause, les travaux de remise en état s'élèvent à la somme de 4.955,52 euros ttc sans précision aucun quant à la surface qui doit être repeinte. En effet, le devis indique uniquement une quantité d'heures de travail, soit 40h pour les murs et plafond et 20h pour la poutre. Aucune indication quant au type de travaux ni y reprise, à savoir s'il s'agit de travaux de rebouchage, de peintures, de plâtre etc. Enfin, il ne ressort d'aucune pièce soumise à l'appréciation du tribunal que de la moisissure serait présente sur les murs des lieux loués.

En tout état de cause, le tribunal retient que les tâches, les traces et les trous repris sur les photos versées en cause dépassent l'usure normale pour une durée d'à peine 8 mois, de sorte que PERSONNE1.) doit en assumer les frais de remise en état.

Au vu des développements qui précèdent, il échet d'allouer à PERSONNE2.) un montant de 1.500 euros au titre de remise en état des lieux loués, indemnité évaluée *ex aequo et bono* par le tribunal, et sa demande y afférente est à déclarer fondée à concurrence dudit montant.

b) <u>Le paiement du loyer pour le mois de décembre 2023</u>

Il ressort du contrat de bail que celui-ci a été conclu pour une durée déterminée de trois années prenant effet le 15 mars 2023 pour se terminer le 14 mars 2026.

En l'espèce, les parties ont convenu d'un commun accord d'une résiliation anticipée du contrat de bail avec effet au 31 décembre 2023. PERSONNE1.) a quitté les lieux au mois de novembre 2023 et a remis les clés dans la boite aux lettres.

PERSONNE2.) a soutenu à l'audience des plaidoiries qu'il n'aurait jamais marqué son accord pour une résiliation anticipée avant le 31 décembre 2023, date convenue entre parties.

Le tribunal relève qu'à la fin du bail, le locataire est tenu de l'obligation de la remise des clés et ce, en principe, au plus tard le jour de l'expiration du bail. La restitution des lieux se fait ainsi par la remise des clés qui matérialise la restitution de la garde et le transfert de la jouissance de l'objet du locataire au bailleur (L. THIELEN, Le contrat de bail, n°143).

Le fait d'avoir mis les clés dans la boîte aux lettres avant l'expiration du bail convenu d'un commun accord implique que la restitution des lieux loués ne s'est pas faite en bonne et due forme, de sorte que la demande en paiement du loyer jusqu'à l'expiration du bail est fondée.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) au paiement du loyer pour le mois de décembre 2023, soit la somme de 2.250 euros.

c) <u>La demande en paiement pour non-respect des obligations contractuelles</u>

Il est constant en cause pour résulter des termes du contrat de bail, que les lieux loués disposaient de deux cuisines non équipées, une dans le studio se trouvant au rez-de-chaussée et une se trouvant au 1er étage et que ces deux cuisines n'étaient pas équipées au moment de la prise en location par PERSONNE1.).

En l'espèce, il résulte du contrat de bail ce qui suit :

« LOYER
Le loyer mensuel s'élève à 3.000 € (trois mille euros) payable par ordre permanent avant le 5 de chaque mois, au compte de l'établissement bancaire (…).
En compensation de l'installation de cuisine, le locataire bénéficiera du non-paiement d'une période de 6 semaines (…) ».

Suivant les termes du contrat de bail, PERSONNE1.) avait l'obligation d'installer deux cuisines dans les lieux loués et en contrepartie, le bailleur lui a concédé une réduction de loyer à hauteur de 4.500 euros.

Le tribunal relève qu'il ressort des éléments soumis à son appréciation que PERSONNE1.) a acheté, par le biais de sa société SOCIETE1.), acquis une cuisine en Allemagne en date du 30 juillet 2023 suivant facture n°NUMERO1.) du 4 septembre 2023. Il ressort encore de cette facture que l'adresse de livraison de la cuisine est la suivante « PERSONNE3.) ADRESSE4.) ».

Force est de constater qu'il ne ressort d'aucun élément de la cause que la personne qui a reçu livraison de la cuisine travaillait bien pour le compte de la société SOCIETE1.), ni que cette cuisine a effectivement été, par la suite, installée dans les lieux pris en location par PERSONNE1.). En effet, la facture renseigne l'achat d'une cuisine « ALIAS1.) » alors que la cuisine figurant sur les photos versées en cause est brune et non grise.

En ce qui concerne ensuite l'attestation testimoniale de PERSONNE4.), celui-ci déclare

« Ich habe die Küche in die Mietwohnung von Herrn PERSONNE5.) mit meinem Bruder PERSONNE6.) aufgebaut und in die Wohnung installiert. Wir haben die Küche von einem privaten Verkäufer abgekauft und mit eigenen Mittel gezahlt. Wir sollten gegen Ende die Küche auf Wunsch von Herrn PERSONNE5.) abgebaut/entsorgt ».
Le tribunal relève qu'aucune facture n'est versée en relation avec cette seconde cuisine.

Au vu des développements qui précèdent, le tribunal retient que PERSONNE1.) reste en défaut d'établir à suffisance de droit qu'elle a, conformément à son obligation résultant du contrat de bail, installé deux cuisines dans les lieux loués, et ce indépendamment de la question de savoir si PERSONNE2.) a réellement ordonné l'enlèvement d'une cuisine en fin de bail.

Par conséquent, la gratuité de loyer accordée par PERSONNE2.) en contrepartie de l'installation des cuisines n'a pas lieu d'être face à l'inexécution par l'autre partie de ses obligations contractuelles.

La demande de PERSONNE2.) et à déclarer fondée, et il y a lieu de condamner PERSONNE1.) au paiement de la somme de 4.500 euros.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir que la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) est à déclarer fondée à concurrence du montant de 8.250 euros (1.500 + 2.250 + 4.5000) et est à débouter pour le surplus.

2. <u>Les demandes principales</u>

a) <u>La demande en restitution de la garantie locative</u>

Il convient de rappeler que la garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître pendant la durée du bail, et notamment le recouvrement des loyers et charges impayés, ainsi que des frais de remise en état des dégradations et dégâts locatifs causés par le locataire.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues.

Le preneur ne peut réclamer la remise de la garantie locative aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution des obligations lui imposées par le bail, de sorte que le remboursement doit être différé jusqu'au règlement final des comptes.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) a fourni une garantie locative d'un montant de 9.000 euros.

Au vu des développements qui précèdent concernant la demande reconventionnelle et au vu du sort de cette demande, il échet de retenir que PERSONNE2.) a retenu de manière justifiée la somme de totale de 8.250 euros sur la garantie locative.

Après compensation et après déduction du montant de 8.250 euros valablement retenu par PERSONNE2.), la demande de PERSONNE1.) en restitution de la garantie locative est à dire fondée à concurrence du solde de 750 euros (9.000 – 8.250 euros).

b) La demande en indemnisation des meubles

Le tribunal relève que PERSONNE1.) reste en défaut d'indiquer avec précision les meubles qui auraient été endommagés et d'établir l'existence d'un lien causal entre ces dégâts et l'état prétendument insalubre des lieux loués. De plus, aucune pièce ne documentant les prétendus dégâts causés au meuble à suffisance de droit n'est versée en cause.

Il y a partant lieu de déclarer la demande non fondée.

c) Le dommage moral

PERSONNE1.) demande à voir indemniser le préjudice moral subi par elle du fait des tracas subi et en raison du fait qu'elle aurait dû voir la santé de ses parents se dégrader en raison de l'état insalubre de la maison.

Le préjudice moral est celui que subit l'individu dans sa personne en dehors de toute blessure physique ou dégât matériel et qui se traduit par une atteinte à des lien d'affection, à son nom, à sa réputation, à l'honneur, à l'image ou à la vie privée.

En l'espèce, la preuve de l'état insalubre des lieux loués rendant un départ anticipé nécessaire laisse d'être établi au vu des éléments soumis à l'appréciation du tribunal. Par conséquent, toute preuve d'un dommage moral en relation avec ce prétendu état insalubre laisse d'être établi.

La demande afférente à l'indemnisation d'un préjudice moral est dès lors à rejeter pour être non fondée.

d) Le remboursement des frais d'agence

PERSONNE1.) demande le remboursement des frais d'agence exposés par elles lors de la location du bien. Elle justifie sa demande en faisant valoir qu'elle aurait dû déménager de manière anticipée de par la faute du bailleur.

Faute pour PERSONNE1.) de rapporter la preuve de l'état insalubre des lieux loués et de la nécessité d'un déménagement avant la fin contractuelle du bail, la demande est à rejeter pour être non fondée.

3. Les demandes accessoires

a) Les indemnités de procédure

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent chacun l'allocation d'une indemnité de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu de l'issue du litige, tant PERSONNE1.) que PERSONNE2.) restent en défaut de rapporter la preuve de l'iniquité requise, de sorte qu'elles sont à débouter de leurs demandes respectives.

b) L'exécution provisoire

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, *« l'exécution provisoire sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution »*.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

c) Les dépens

Compte tenu de ce que chaque partie en cause a obtenu partiellement gain de cause, le tribunal décide de faire masse des frais et des dépens de l'instance et de les leur imposer à concurrence de moitié à chaque partie.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

dit les demandes principale et reconventionnelle des parties recevables en la forme,

dit fondée les demandes reconventionnelles de PERSONNE2.) à concurrence du montant de 8.250 euros,

dit que PERSONNE2.) a valablement retenu le montant de 8.250 euros sur la garantie locative,

après compensation et après déduction du montant de 8.250 euros, valablement retenu par PERSONNE2.),

dit fondée les demandes principales de PERSONNE1.) à concurrence du montant de 750 euros

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant 750 euros,

dit non fondée les demandes respectives de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose à concurrence de moitié à PERSONNE1.) et de l'autre moitié à PERSONNE2.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER	**Michel BLOCK**
Juge de paix	**Greffier**