Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2555/25
du 14/07/2025
L-BAIL-709/24

Audience publique du quatorze juillet 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,

représentée par la société PAULY AVOCATS SARL, établie et ayant son siège social à L-1924 Luxembourg, 43, rue Emile Lavandier, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B255262, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Michaël PIROMALLI, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à Luxembourg,

comparant à l'audience par Maître Michel CLEMEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, laquelle se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée RODESCH AVOCATS A LA COUR SARL,

et

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant à l'audience par Maître Marc-Olivier ZARNOWSKI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 27 septembre 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, 19 novembre 2024 à 9.00 heures, salle JP 0.15.

Après deux remises, l'affaire fixée péremptoirement fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 3 juin 2025 à 9 heures, salle JP 0.15, lors de laquelle Maître Michel CLEMEN, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE1.), et Maître Marc-Olivier ZARNOWSKI, 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

Par contrat de bail signé le 4 mars 2005 avec effet au 1er avril 2005, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.), pour une durée de trois années, reconductible tacitement d'année en année, un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 850 euros et d'une avance sur charges de 75 euros, payables ensemble et d'avance le premier de chaque mois.

Par requête déposée le 27 septembre 2024 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg siégeant en matière de bail à loyer, pour voir constater la résiliation du contrat de bail intervenue par courrier du 20 octobre 2023 avec effet au 1er avril 2024 et pour voir condamner PERSONNE2.) au paiement de la somme de 4.100 euros, outre les intérêts.

Elle demande encore la condamnation de PERSONNE2.) au paiement de la somme de 2.999,18 euros, outre les intérêts, au titre de charges locatives impayées pour les années 2018 à 2023 et la somme de 3.749 euros, outre les intérêts, au titre de la réparation des dégâts locatifs.

Elle demande enfin la majoration du taux d'intérêts de trois points, l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros, la condamnation de PERSONNE2.) au paiement des frais et dépens de l'instance et à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que PERSONNE2.) aurait résilié le contrat de bail conclu entre parties suivant courrier du 20 octobre 2023 et que cette résiliation serait contraire aux dispositions contractuelles pour être intervenue plus de trois mois avant la date d'échéance du contrat. Par conséquent, la résiliation ne prendrait effet que le 1er avril 2024 et PERSONNE2.) resterait redevable des loyers et avances sur charges pour les mois de décembre 2023 à mars 2024.

PERSONNE1.) fait encore valoir que suite au départ de PERSONNE2.), elle aurait fait dresser un état des lieux de sortie en date du 24 avril 2024 duquel il ressortirait que les lieux loués seraient affectés de multiples désordres dont la réparation incomberait au locataire.

Elle réclame le paiement d'un montant de 3.749 euros au titre des frais de remise en état, ce montant se composant comme suit :

- Travaux de peinture……...1.745,37 euros
- Travaux dans la salle de bains……1.611,15 euros
- Remplacement du volet……392,48 euros

A l'audience des plaidoiries du 3 juin 2025, PERSONNE1.) a augmenté sa demande en paiement des charges locatives à concurrence de la période allant du mois de janvier au mois de mars 2024 inclus, pour la porter à la somme totale de 3.005,49 euros.

Il y a lieu de lui en donner acte.

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

En ce qui concerne la résiliation du contrat de bail, elle fait valoir que ce serait le bailleur qui aurait résilié le contrat de bail et que suite à cette résiliation, elle l'aurait informé de son intention de quitter les lieux pour le 30 novembre 2023. Elle explique encore avoir remis les clés au bailleur par un envoi recommandé et avoir fait dresser un procès-verbal constat en date du 30 novembre 2023. Elle conteste par conséquent être redevables des loyers et avances sur charges pour la période allant du 1er décembre 2023 au 31 mars 2024.

A titre subsidiaire, elle demande la réduction de la demande au motif que le loyer aurait été de 850 euros et non pas de 950 euros comme repris dans le décompte adverse.

En tout état de cause, elle sollicite la réduction de la demande à concurrence d'au moins deux mois de loyer.

PERSONNE2.) conteste encore la demande en paiement des décomptes de charges motifs pris que les montants y repris ne seraient pas justifiés.

Elle expose qu'elle aurait, à plusieurs reprises, demandé au bailleur d'augmenter les avances sur charges, ce que ce dernier aurait accepté. Dès lors, elle aurait payé plus que l'avance mensuelle prévue au contrat de bail, à savoir les montants suivants:

- 1er juillet 2018 au 30 juin 2021 : 2.100 euros,
- 1er juillet 2021 au 30 juin 2022 : 2.180 euros,
- 1er juillet 2022 à la fin du contrat : 2.340 euros.

Elle soutient que ce surplus de charges n'aurait pas été pris en compte par le bailleur. Par ailleurs, plusieurs montants réclamés ne seraient pas justifiés par des pièces tandis que d'autres feraient l'objet d'une double facturation. Enfin, elle expose que pour l'année 2023, il y aurait lieu d'appliquer un pro rata alors qu'elle aurait quitté les lieux en date du 30 novembre 2023.

Elle conteste enfin les frais de remises en état alors qu'elle aurait occupé les lieux loués pendant près de 20 années et que les prétendus dégâts résulteraient d'une usure normale des lieux.

PERSONNE1.) ne conteste pas avoir résilié le contrat de bail en date du 16 octobre 2023 pour motif grave et légitime consistant en des travaux d'envergure dans les lieux loués. Elle conteste toute remise des clés contradictoire avec la réalisation d'un état des lieux de sortie en bonne et

due forme. Elle expose encore n'avoir jamais donné son accord pour une libération anticipée des lieux.

En ce qui concerne le loyer, elle explique que celui-ci aurait été augmenté à la somme mensuelle de 950 euros, tel que cela résulterait des extraits de comptes versés en cause par PERSONNE2.).

Elle conteste tout paiement d'un quelconque surplus de charges et soutient que les contestations adverses seraient vagues et imprécises. De même, le pro rata pour l'année 2023 aurait bien été appliqué.

En ce qui concerne les dégâts locatifs, elle maintient que ceux-ci dépasseraient une usure normale des lieux.

Appréciation

1. **La résiliation du contrat de bail et les arriérés de loyer et avances sur charges**

Aux termes du contrat de bail conclu entre parties, *« Le contrat de bail est conclu pour une durée de 3 (trois) ans à partir du 01 avril 2005 à condition que l'objet du bail soit libre d'occupation. Au cas où il n'est pas dénoncé par lettre recommandée 3 (trois) mois avant son échéance par l'une des parties au contrat, il est reconduit à chaque fois de 1 (un) an ».*

Le contrat de bail ne peut être résilié que s'il est venu à terme ou s'il est à durée indéterminée.

Le contrat de bail à durée déterminée ne peut être résilié qu'à son terme. Le préavis à respecter se situe nécessairement par rapport à l'échéance du bail. En d'autres termes, le délai de résiliation de trois mois devant être observé dans le cadre d'un bail conclu à durée déterminée se situe nécessairement par rapport à la date d'expiration de ce bail, c'est-à-dire par rapport à la durée de ce bail, qui est à respecter (Justice de Paix de et à Luxembourg 28 mai 2008, rép. fisc. n° 1995/08 ; Justice de Paix de et à Luxembourg 15 juillet 2010, rép. fisc. n° 3036/10 confirmé en instance d'appel Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg 30 novembre 2010, n° 132.404 ; Justice de Paix de et à Luxembourg 20 mars 2019, rép. fisc. n° 975/19).

En l'occurrence, le contrat de bail stipule que le bail est conclu pour une durée initiale de trois ans et que, en l'absence de résiliation avec préavis de trois mois, il sera automatiquement prorogé pour un nouveau terme d'un an.

Il en découle qu'en vertu des stipulations expresses du contrat et faute de résiliation du bail aux échéances respectives en 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 et 2023, il s'est en principe prorogé pour une nouvelle durée d'un an venant à échéance le 31 mars 2024.

Le congé donné prématurément n'est pas nul, mais ses effets sont simplement reportés jusqu'à la date pour laquelle il aurait pu être signifié.

Il est constant en cause que suivant courrier du 16 octobre 2023, PERSONNE1.) a résilié le contrat de bail moyennant un préavis de 6 mois prenant fin le 1er avril 2024 pour cause de travaux dans l'appartement.

PERSONNE2.), sans contester le motif de résiliation ni la validité de celle-ci, a, à son tour, résilié le contrat de bail suivant courrier du 20 octobre 2023, moyennant un délai de préavis de 3 mois.
En l'absence de contestation de la part de PERSONNE2.) quant à la validité de la résiliation effectuée par suivant courrier du 16 octobre 2023, il y a lieu de retenir que le contrat de bail a été valablement résilié à son terme, à savoir le 1er avril 2024, moyennent le respect d'un préavis de 6 mois, résilié par PERSONNE1.) pour motif grave et légitime en vue de la réalisation de travaux d'envergure.

En ce qui concerne la résiliation effectuée par PERSONNE2.), le courrier du 20 octobre 2023 est rédigé comme suit :

«Madame PERSONNE3.),
Suite à votre courrier du 16.10.2023 ou vous me résilier mon contrat de Bail du 1.4.2005 pour travaux à effectuer dans mon appartement, sis à ADRESSE3.) au rez de chausser du ADRESSE3.).
Je tiens à vous informer que je résilié mon contrat de Bail du 1.4.2005.
Le délai de préavis de 3 (trois) mois commencera à compter de la réception de la présente lettre recommandée avec AR.
L'état des lieux de sortie du logement que j'occupe se fera à mon départ au plus tard à la fin du Bail ».

Le tribunal déduit de ce courrier que PERSONNE2.) entend résilier le contrat de bail anticipativement en respectant un préavis de trois mois.

Le tribunal relève que cette résiliation du bail par la locataire ne contient aucun motif, de sorte que cette résiliation ne peut être considérée comme une résiliation aux torts du bailleur pour manquement de sa part à ses obligations. De plus, elle ne respecte pas les dispositions contractuelles en termes d'échéance du bail.

La résiliation faite par PERSONNE2.) par courrier du 20 octobre 2023 ne met donc pas fin au bail avec effet après expiration d'un délai de préavis de trois mois, mais en principe uniquement avec effet à sa prochaine échéance, soit le 1er avril 2024.

Si le locataire résilie le contrat de bail avant son terme, le bailleur a le choix entre la poursuite des relations contractuelles et la résolution du contrat de bail accompagnée d'une demande en condamnation des sommes prévues à l'article 1760 du code civil (Marianne Harles, Le Bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, p. 373, n° 181).

Le bailleur est dès lors en principe en droit de demander la poursuite des relations contractuelles avec le paiement des loyers échus jusqu'à la fin du contrat de bail conformément aux dispositions de l'article 1184 du code civil.

En l'espèce, PERSONNE1.) entend obtenir paiement des loyers et avances sur charges jusqu'à l'échéance du contrat de bail, soit le 1er avril 2024.

PERSONNE2.) conteste redevoir les loyers des mois de décembre 2023 à mars 2024 au motif qu'elle aurait remis les clés par envoi recommandé au bailleur suite à son départ au mois de novembre 2023.

Face aux contestations de la bailleresse d'avoir reçu les clés des lieux loués par voie postale suite au départ de PERSONNE2.) au mois de novembre 2023 et en l'absence de preuve du locataire quant à la restitution de l'intégralité des clés au mois de novembre 2023 par l'envoi des clés, il y a lieu de retenir que le contrat de bail a pris fin à son échéance, à savoir le er avril 2024.

PERSONNE2.) est dès lors tenue du paiement du loyer et des avances sur charges jusqu'à la remise des clés au bailleur.

Dès lors, la demande en arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de décembre 2023 à mars 2024 est à déclarer fondée en son principe.
En ce qui concerne le montant du loyer, le tribunal relève que contrairement aux affirmations de PERSONNE1.), il ne ressort d'aucun élément soumis à l'appréciation du tribunal que le montant du loyer aurait été augmenté à la somme de 950 euros.

En effet, les extraits de comptes versés en cause par PERSONNE2.) ne sont pas de nature à démontrer des paiements réguliers tant en ce qui concerne leur fréquence qu'en ce qui concerne les montants supplémentaires payés. Le tribunal ne saurait dès lors en déduire une augmentation du loyer.

Par conséquent, il y a lieu de retenir que, conformément aux dispositions contractuelles, le loyer mensuel redû est de 850 euros, augmenté d'une avance sur charge mensuelle de 75 euros, soit un montant total de 925 euros.

La demande PERSONNE1.) est dès lors à déclarer fondée à concurrence de la somme de 3.700 euros (925 x 4).

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE2.) au paiement de la somme de 3.700 euros, augmenté des intérêts légaux à partir du 27 septembre 2024, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Conformément aux articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y lieu d'ordonner la majoration du taux de l'intérêt légal.

2. <u>Les dégâts locatifs</u>

Suivant l'article 1730 du code civil, s'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure, alors que l'article 1731 du code civil prévoit que s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Aux termes 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 ont eu lieu sans sa faute.

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.
Par conséquent, seule la réparation de dégâts imputables au locataire et qui ne résultent pas d’une usure normale peut être mise à charge de ce dernier.

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 (Tribunal d’arrondissement de Luxembourg, 3 juillet 1997, n° 58795 ; Tribunal d’arrondissement de Luxembourg, 21 octobre 2014, n° 160.810 du rôle ; M. HARLES, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 114).

Le droit à indemnité du bailleur naît dès le départ du preneur si ce dernier n’a pas effectué les réparations nécessaires avant cette date. Le preneur ne pourrait subordonner l’indemnisation des dégâts locatifs qui lui sont imputables à l’exécution effective des travaux de réparation par le bailleur (Tribunal d’arrondissement de Luxembourg, 13 octobre 2000, n° 65592 ; M. HARLES, op. cit., n° 121).

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.

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).

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 PERSONNE1.) de prouver les dégâts allégués.

En l'espèce, les parties ont établi un état des lieux d'entrée en date du 30 mars 2005.

Un état des lieux de sortie a été dressé par un huissier de justice en date du 24 avril 2024 à la demande du bailleur et le locataire a fait dresser un procès-verbal de constat par huissier de justice en date du 23 novembre 2023.

a) Les travaux de peinture

PERSONNE1.) réclame le paiement d'un montant de 1.745,37 euros au titre des frais de remise en état des peintures motif pris que les murs et les plafonds seraient défraîchis et présenteraient des traces.

PERSONNE2.) conteste la demande au motif qu'il s'agirait d'une usure normale après une occupation des lieux pendant près de 20 ans.

En l'espèce, il résulte du contrat de bail que lors de l'entrée dans les lieux les murs et les plafonds se trouvaient dans un bon état d'entretien.

Aux termes de l'état des lieux de sortie du 24 avril 2024, les murs et les plafonds se trouvent dans un état défraichi et jaunâtre.

Il est retenu que l'usure, le défraîchissement ou l'altération d'une peinture, pour autant qu'ils soient normaux, ne sont pas à charge du locataire. En fin d'occupation le preneur ne peut pas remettre les peintures dans un état poussiéreux, souillé ou gras. Si la peinture n'est point considérée comme amortie et doit dès lors être refaite par suite d'un manque de soins ou d'une faute du preneur, celui-ci supporte une partie du coût des travaux de remise en état, au prorata de la durée de son occupation par rapport à la durée normale.

Ainsi, le défraîchissement de la peinture, dont il n'apparaît pas qu'il présente un caractère anormal, ne saurait être mis à charge du locataire, pas plus - à défaut d'engagement contractuel du locataire - que la remise en peinture complète des murs et des plafonds.

Il est souvent considéré que les peintures s'amortiraient en neuf années, quelle que soit leur nature. En réalité, leur durée, en état satisfaisant, dépend de nombreux éléments comme leur nature et leur qualité intrinsèque, les caractéristiques du support, la qualité de la mise en œuvre ainsi que la destination des locaux loués et peints.

Ce sont donc les parties, ou leur expert, sous le contrôle du juge, qui auront à apprécier dans chaque cas déterminé la durée normale pendant laquelle la peinture est présumée en bon état.

En l'espèce, le tribunal retient pour la peinture une période d'amortissement de 10 années.

La durée de vie des papiers de tapisserie est essentiellement variable et fonction de leurs qualités intrinsèques, du mode de pose, de l'exposition à la lumière et de la destination des locaux où ils sont mis en œuvre. Le preneur, s'il a causé des dégâts, peut être tenu au moment de sa sortie d'une intervention dans le coût du renouvellement du papier, du détapissage et éventuellement de la réparation des enduits. Il faudra naturellement tenir compte de l'amortissement éventuel (Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE : Le louage de choses, les baux en général, n° 941).

En l'espèce, PERSONNE2.) a occupé les lieux pendant une période de près de 18 années, de sorte qu'il y a lieu de conclure que tant les papier-peints que la peinture, qui se trouvaient dans un bon état lors de l'entrée dans les lieux, présentent actuellement une usure normale.

Il y a partant lieu de retenir que les frais de peinture incombent exclusivement au bailleur, de sorte que la demande de PERSONNE1.) est à rejeter pour être non fondée.

b) Les travaux dans la salle de bains

PERSONNE1.) réclame le paiement d'un montant de 1.611,15 euros au titre des frais de remise en état de la salle bain motifs pris que tous les robinets d'eau ainsi que les toilettes ne fonctionneraient plus en raison d'un défaut d'entretien.

PERSONNE2.) conteste la demande au motif qu'il s'agirait d'une usure normale après une occupation des lieux pendant près de 20 ans.

Le tribunal relève que l'état des lieux d'entrée indique que les équipements de la salle de bains se trouvaient en bon état d'entretien.

En l'espèce, ni le procès-verbal de constat établi le 23 novembre 2023, ni celui établi le 24 avril 2024 ne contiennent une quelconque mention d'un éventuel dégât affectant la robinetterie de la salle de bain.

Par conséquent, PERSONNE1.) reste en défaut de rapporter la preuve d'un quelconque dégât imputable au locataire, de sorte que sa demande est à rejeter pour être non fondée.

c) Le volet roulant

PERSONNE1.) réclame le paiement d'un montant de 392,48 euros au titre des frais de remplacement du volet roulant avant gauche qui serait jauni par la fumée des cigarette consommées par le locataire.

PERSONNE2.) conteste la demande au motif qu'il s'agirait d'une usure normale après une occupation des lieux pendant près de 20 ans.

Il ressort de l'état des lieux de sortie établi le 24 avril 2024, que le volet gauche présente une couleur jaunâtre sur la face extérieure.
Le tribunal retient que, contrairement aux allégations de PERSONNE1.), il ne ressort d'aucun élément de la cause que PERSONNE2.) aurait fumé dans les lieux loués et que de ce fait la

face extérieure du volet aurait été endommagée. De même, il ne ressort d'aucun élément de la cause quel comportement de la part de PERSONNE2.) aurait pu entraîner un jaunissement de la face extérieur du volet.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir que l'état du volet roulant litigieux n'excède pas l'usure normal, de sorte que la demande de PERSONNE1.) est à rejeter pour être non fondée.

3. Les charges locatives

PERSONNE1.) réclame le paiement d'un montant de 3.005,49 euros au titre des décomptes de charges pour les années 2018 à 2024, ce montant se composant comme suit :

- Période du 01.07.2018 au 30.06.2019…….....17,64 euros
- Période du 01.07.2019 au 30.06.2020……...488,83 euros
- Période du 01.07.2020 au 30.06.2021……1.232,39 euros
- Période du 01.07.2021 au 30.06.2022……...663,64 euros
- Période du 01.07.2022 au 30.06.2023……...596,68 euros
- Période du 01.07.2023 au 31.03.2024…….....6,31 euros

PERSONNE2.) conteste les montants mis en cause motif pris qu'elle aurait payé plus de charges que le montant des avances fixé contractuellement. De plus, les frais de fonctionnement, de traitements des eaux usés, d'enlèvement des ordures, de consommation d'eau, de nettoyage etc. ne seraient documentés par aucune pièce. Enfin, les frais de ramonage et de raccordement à l'antenne collective seraient mis en compte plusieurs années de suite sur base de la même facture.

En l'espèce, le tribunal relève que PERSONNE1.) se contente de verser en cause les factures relatives aux différents frais. Elle reste cependant en défaut de verser les décomptes dûment établis pour chaque année, et le cas échéant approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Il n'appartient pas au tribunal d'établir les décomptes sur base des pièces justificatives qui lui sont soumises, de sorte qu'il y a lieu, avant tout autre progrès en cause de rouvrir les débats afin de permettre à PERSONNE1.) de verser les décomptes des charges pour les années 2018 à 2024, le cas échéant approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Il y a partant lieu de réserver le surplus des demandes.

Par ces motifs

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

reçoit la demande en la forme,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande,

dit que le contrat de bail conclu entre parties a été résilié avec effet 1er avril 2024,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en paiement des loyers et avances sur charges,

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 3.700 euros, avec les intérêts légaux à partir du 27 septembre 2024, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 (trois) points à l'expiration d'un délai de 3 (trois) mois à compter de la notification du présent jugement,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en réparation des dégâts locatifs, partant en déboute,

pour le surplus et avant tout autre progrès en cause,

rouvre les débats pour permettre à PERSONNE1.) de verser les décomptes des charges pour les années 2018 à 2024, le cas échéant approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires,

réserve le surplus, les droits des parties et les frais de l'instance,

refixe l'affaire pour plaidoiries à l'audience publique du mardi, 4 novembre 2025, à 9 heures, salle JP 0.15 .

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 Juge de paix	Michel BLOCK Greffier