Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2561/25
du 14/07/2025
L-BAIL-270/24

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,

comparant en personne,

et

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant en personne.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 16 avril 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, 4 juin 2025 à 9.00 heures, salle JP 0.15.

Après quatres remises, l'affaire fixée péremptoirement fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 17 juillet 2025 à 9 heures, salle JP 0.15, lors de laquelle PERSONNE1.) et 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 conclu le 1er février 2020 avec effet au même jour, PERSONNE2.) a donné en colocation à PERSONNE1.), pour une durée de deux années, reconductible tacitement d'année en année, un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.000 euros et d'une avance sur charges de 200 euros, payables ensemble et d'avance le premier de chaque mois.

Les parties ont mis fin au contrat de bail en date du 27 décembre 2023.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg le 16 avril 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, au paiement de la somme de 2.200 euros au titre de la restitution de la garantie locative, outre les intérêts.

Elle sollicite encore 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 PERSONNE2.) retiendrait de manière abusive la garantie locative alors qu'aucun arriéré de loyer et charges locatives ne serait redû et que les lieux loués ne présenteraient aucun dégât locatif.

A l'audience des plaidoiries du 17 juin 2025, PERSONNE1.) a sollicité la condamnation de PERSONNE2.) au paiement de la somme de 500 euros au titre des frais de maintenance payés par elle lors de son entrée dans les lieux loués ainsi que la somme de 200 euros au titre du loyer pour la période allant du 27 au 31 décembre 2023 inclus.

PERSONNE2.) conteste la demande au motif que des arriérés de charges seraient encore redus et que les lieux loués seraient affectés de dégâts locatifs.

Il demande, à titre reconventionnel, la condamnation d'PERSONNE1.) au paiement de la somme de 3.038,80 euros se composant comme suit :

- Décompte charges 2022 760,47 euros,
- Décompte charges 2023 384,60 euros
- Décompte charges 2023 233,60 euros
- Nouvelle hotte 241,41 euros
- Nouveau lave-vaisselle 231,07 euros
- Bacs congélateur + frigo+four 57,63 euros

- Réparation Grethen du 07.06.2023 411,36 euros
- Réparation Grethen du 31.03.2024 271,64 euros
- Réparation Metalica du 10.11.2023 126,15 euros
- Réparation Metalica du 09.01.2024 86,87 euros
- Nettoyage et réparations non exécutés 234 euros

PERSONNE1.) n'a pas contesté le montant des charges locatives réclamé par PERSONNE2.). Elle a toutefois contesté les dégâts locatifs allégués.

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.

1. **La demande en rejet des pièces**

A l'audience des plaidoiries du 17 juin 2025, PERSONNE2.) a sollicité le rejet des pièces communiquées par PERSONNE1.) motif pris qu'il ne les aurait pas reçues. Il explique que le facteur serait passé le lundi 16 juin 2025 à son domicile et qu'étant donné qu'il aurait été absent, il n'aurait pas pu se voir remettre le courrier recommandé. Il serait passé au bureau de poste le même jour, mais il n'aurait pas pu récupérer le courrier alors qu'une remise ne serait possible qu'à partir du jour suivant l'avis de passage du facteur, donc le 17 juin 2025, jour de l'audience.

PERSONNE1.) a indiqué avoir envoyé les pièces par courrier recommandé avant l'audience comme cela lui avait été indiqué par le tribunal.

Il convient de rappeler que, conformément à l'article 64 du nouveau code de procédure civile, les parties doivent se faire connaître mutuellement en temps utile les éléments de preuve qu'elles produisent afin que chacune soit à même d'organiser sa défense.

Aux termes de l'article 279, alinéa 1er du nouveau code de procédure civile, il est disposé que : « *La partie qui fait état d'une pièce s'oblige à la communiquer à toute autre partie à l'instance* ».

L'article 282 du même code dispose, par ailleurs, que « *Le juge peut écarter du débat les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile* ».

La communication des pièces a pour objectif de porter à la connaissance de l'adversaire les documents écrits préexistants invoqués par le demandeur pour fonder ses prétentions ou par le défendeur pour arguer du rejet de la demande. Toute pièce qui n'est pas communiquée en temps utile est écartée des débats. L'appréciation du caractère utile de communication incombe à la juridiction saisie du litige. Cette communication doit se faire suffisamment tôt (Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé, nos 539, 540 et 541).

La communication des pièces doit se faire de telle manière que la partie adverse ait matériellement le temps d'en prendre inspection pour préparer sa défense.

En l'espèce, PERSONNE1.) a communiqué des pièces à PERSONNE2.) et au tribunal par courrier recommandé daté du 12 juin 2025.

Les pièces versées en cause ont été communiquées par voie postale un vendredi, soit 5 jours avant l'audience des plaidoiries.

En tenant compte des délais postaux et du fait que l'envoi s'est fait un vendredi pour une audience le mardi, le tribunal retient que la communication des pièces s'est faite tardivement, mettant la partie défenderesses dans l'impossibilité d'instruire utilement ce volumique document.

Il s'ensuit qu'il y a lieu d'écarter des débats la farde de pièces produites par PERSONNE1.), ceci dans un souci de respect des droits de la défense.

2. Au fond

Le tribunal est saisi d'une demande émanant d'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.

2.1. Les demandes formulées par PERSONNE2.)

a) Les charges locatives

PERSONNE2.) sollicite la condamnation d'PERSONNE1.) au paiement d'un montant de 1.378,68 euros se composant comme suit :

- Décompte charges 2022……..760,47 euros
- Décompte charges 01.01.2023-31.05.2023…….384,60 euros
- Décompte charges 01.04.2023-31.12.2023…….233,60 euros

PERSONNE1.) n'a pas contesté les montants réclamés ni être redevable des décomptes de charges pour les années 2022 et 2023.

Il y a partant lieu de déclarer la demande de PERSONNE2.) fondée à concurrence de la somme de 1.378,68 euros.

b) Les dégâts locatifs

PERSONNE2.) réclame le montant de 1.660,13 euros au titre des dégâts locatifs.

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 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 (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 PERSONNE2.) de prouver les dégâts allégués.

En l'espèce, seul un état des lieux d'entrée daté du 31 mai 2023 est versé en cause mais aucun état des lieux du mois de février 2020.

Il y a dès lors lieu de retenir, en application des articles 1730 et 1731 du code civil, que les lieux se trouvaient dans um bon état au moment de l'emménagement d'PERSONNE1.).

Un état des lieux de sortie a été dressé le 27 décembre 2023.

- La hotte

PERSONNE2.) réclame le paiement de la somme de 241,41 euros au titre des frais de remplacement de la hotte de la cuisine.

Il expose que l'origine du problème de la hotte dénoncé par PERSONNE1.) aurait été la saleté des filtres. En effet, les filtres de la hotte auraient été crasseux et les poires auraient été obstrué ce qui aurait empêché la hotte de travailler convenablement.

PERSONNE1.) conteste la demande motif pris que la hotte aurait toujours fait un bruit et qu'elle aurait signalé ce problème au bailleur. La hotte aurait déjà été sale lors de son entrée dans les lieux et il s'agirait d'une simple usure normale.

Le tribunal relève qu'à l'instar des frais relatifs à la révision de la chaudière et du ramonage, les frais de révision liés au système de la hotte incombent au locataire.

L'article 11 du contrat de bail dispose par ailleurs que le locataire supporte l'entretien courant des équipements de la maison.

En l'espèce, il résulte de l'état des lieux de sortie que *« la lampe hotte ne fonctionne pas »*. Il n'y est fait aucune mention d'un défaut de fonctionnement globale de la hotte. De plus, les allégations du bailleur selon lesquelles la hotte se trouverait dans un état irréparable. En effet, le seul fait pour les filtres d'être encrassés d'entraîne pas nécessairement un dysfonctionnement global de la hotte.

Au vu des développements qui précèdent, le tribunal retient que PERSONNE2.) reste en défaut de rapporter la preuve de la nécessité de remplacer la hotte de la cuisine en raison d'un fait imputable au locataire.

La demande est dès lors à rejeter pour être non fondée.

- Le lave-vaisselle

PERSONNE2.) réclame le paiement de la somme de 231,07 euros au titre des frais de remplacement du lave-vaisselle.

Il expose qu'PERSONNE1.) aurait signalé un problème avec le lave-vaisselle au mois de mai 2023. Suite au passage d'un technicien, celui-ci aurait conclu que le lave-vaisselle serait non réparable. Un nouveau lave-vaisselle aurait été installé au mois d'avril 2024.

De plus, il aurait été découvert lors de ce remplacement que les canalisations de la cuisine étaient bouchées et que celles-ci ont dû être remplacées.

PERSONNE1.) conteste la demande motif pris qu'elle aurait dénoncé le problème du lave-vaisselle au bailleur. Le lave-vaisselle aurait déjà été sale lors de son entrée dans les lieux et il s'agirait d'une simple usure normale.

En l'espèce, il ressort des pièces versées en cause que le lave-vaisselle, une fois lancé, ne s'arrêterait plus, ce qui entraînerait une consommation d'eau et d'électricité excessive nécessitant son remplacement.

Il ne ressort toutefois pas des éléments de la cause que le dysfonctionnement du lave-vaisselle soit la conséquence d'un mauvais usage par le locataire. En effet, le lien entre les canalisations bouchées de la cuisine et le fait que le lave-vaisselle une fois mis en route ne s'arrête plus laisse d'être établi en l'espèce.

Au vu des développements qui précèdent, le tribunal retient que PERSONNE2.) reste en défaut de rapporter la preuve de la nécessité de remplacer le lave-vaisselle de la cuisine en raison d'un fait imputable au locataire.

La demande est dès lors à rejeter pour être non fondée.

- Les accessoires du congélateur, du frigo et du four

PERSONNE2.) réclame le paiement de la somme de 57,63 euros au titre des frais de remplacement des accessoires du congélateur, du frigo et du four.

Il expose que le bac à bouteilles du frigo serait cassé et aurait été colmaté avec une bande adhésive transparente, que le 3e bac du congélateur serait cassé et aurait été colmaté avec la même bande adhésive et que le plateau et la grille du four serait calcinés.

PERSONNE1.) conteste la demande au motif qu'elle n'était pas la seule à occuper les lieux loués et que le four se trouvait déjà dans cet état lors de son entrée en 2020.

Il y a lieu de rappeler qu'au termes de l'article 11 du contrat de bail, le locataire supporte l'entretien courant des équipements de la maison.

Il ressort des éléments soumis à l'appréciation du tribunal que PERSONNE2.) a fait procéder au changement de divers accessoires du four, du congélateur et du frigo eau mois de février 2024.

Le tribunal retient que la casse d'un bac à bouteilles du frigo et d'un bac du congélateur ainsi que l'endommagement d'une plaque du four sont des dégâts qui excèdent l'usure normale ont la réparation incombe au locataire.

Il y a partant lieu de déclarer la demande de PERSONNE2.) fondée à concurrence de la somme de 57,63 euros.

- Les réparations réalisées par la société SOCIETE1.)

PERSONNE2.) réclame le paiement de la somme de 683 euros (411,36+271,64) au titre des frais exposés par lui pour les réparations réalisées par la société SOCIETE1.).

PERSONNE1.) conteste la demande au motif que les WC ne marchaient déjà pas lors de son entrée dans les lieux en 2020.

En l'espèce, il ressort des pièces versées en cause que deux factures ont été émises par la société SOCIETE1.), à savoir une facture n°NUMERO1.) du 7 juin 2023 d'un montant de 822,71 euros et une facture n°NUMERO2.) du 31 mars 2024 d'un montant de 543,228 euros.

Il ressort des éléments de la cause que la facture n°NUMERO3.) concerne un dépannage réalisé chez PERSONNE1.) pour effectuer un détartrage et le remplacement d'un mitigeur.

Il ne résulte d'aucun élément de la cause pour quelle raison le mitigeur a dû être remplacé, ni d'ailleurs de quel mitigeur il est question.

Au vu des développements qui précèdent, le tribunal retient que PERSONNE2.) reste en défaut de rapporter la preuve que les frais repris dans la facture n°NUMERO1.) du 7 juin 2023 ont été rendus nécessaire par un fait imputable au locataire qui excède l'usure normale des lieux loués.

En ce qui concerne la facture n°NUMERO2.) du 31 mars 2024, le tribunal relève que celle concerne le remplacement du siphon de l'évier et du siège des WC. Cette facture est postérieure à l'état des lieux de sortie qui a été établi le 27 décembre 2023.

L'état des lieux de sortie indique que l'abattant WC est à changer dans la salle de bain se trouvant à l'étage.

Le tribunal constate qu'il résulte des photos versées en cause que les axes de la lunette des WC sont casés.

Les dégâts étant prouvés à suffisance que ceux-ci dépassant l'usure normale, il y a lieu de déclarer la demande de PERSONNE2.) fondée pour ce poste.

Au vu des développements qui précèdent, il échet d'allouer à PERSONNE2.) la somme de 86,87 euros.

- Les réparations réalisées par la société SOCIETE2.)

PERSONNE2.) réclame le paiement de la somme de 213,02 euros (126,15+86,87) au titre des frais exposés par lui pour les réparations réalisées par la société SOCIETE2.).

PERSONNE1.) conteste la demande au motif que les volets étaient affectés d'un problème technique qui existait déjà lors de son entrée dans les lieux en 2020.

En l'espèce, il ressort des pièces versées en cause que deux factures ont été émises par la société SOCIETE2.), à savoir une facture n°#NUMERO4.) du 9 janvier 2024 d'un montant de 173,75 euros et une facture du 10 novembre 2023 d'un montant de 252,30 euros.

le lave-vaisselle, une fois lancé, ne s'arrêterait plus, ce qui entraînerait une consommation d'eau et d'électricité excessive nécessitant son remplacement.

Il ne ressort toutefois pas des éléments de la cause pour quelle raison les interventions de la société SOCIETE2.) ont été rendues nécessaires, ni sur quoi portaient ces interventions alors que les factures versées en cause ne contiennent aucun détail.

Au vu des développements qui précèdent, le tribunal retient que PERSONNE2.) reste en défaut de rapporter la preuve que les interventions de la société SOCIETE2.) ont été rendu nécessaire par un fait imputable au locataire qui excède l'usure normale des lieux loués.

La demande est dès lors à rejeter pour être non fondée.

- Le nettoyage et les réparations non exécutées

PERSONNE2.) réclame le paiement de la somme de 234 euros au titre des frais de nettoyage et réparation non exécutées.

Il expose que l'état des lieux de sortie aurait été réalisé alors que les lieux étaient encore meublés, de sorte que le nettoyage n'aurait pas pu se faire. Il aurait dû faire appel à une société de nettoyage tel que prévu par l'article 14 du contrat de bail.

PERSONNE1.) conteste la demande motif pris que les lieux auraient été nettoyés par ses soins avant la remise des clés.

L'article 14 du contrat de bail dispose que *« Lors de son départ, le locataire a le choix de nettoyer correctement l'appartement comme il l'a trouvé lors de son emménagement, ou de donner ordre au propriétaire de faire nettoyer l'appartement moyennant une indemnité forfaitaire de 450 €. Ce nettoyage doit intervenir quelques jours avant le départ du locataire. En tout cas, l'état de l'appartement devra être irréprochable. En cas de départ et /ou remise des clés sans nettoyage préalable, le propriétaire le fera exécuter par une personne de son choix, aux frais du locataire, et sans mis en demeure préalable ».*
Le tribunal relève que le constat des lieux de sortie dressé contradictoirement le 27 décembre 2023 ne contient aucune indication quant à l'état des lieux ni que ceux-ci nécessiteraient un nettoyage.

Le bailleur reste dès lors en défaut d'établir que l'appartement n'a pas été nettoyé en profondeur et que le locataire a failli à son obligation.

La demande est dès lors à rejeter pour être non fondée.

Conclusion

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir que c'est à bon droit que PERSONNE2.) a retenu la somme de 1.523,18 euros (1.378,68+57,63+86,87-162,91) sur la garantie locative.

2.2.Les demandes formulées part PERSONNE1.)

a) La demande en restitution de la garantie locative

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 2.200 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 1.523,18 euros sur la garantie locative.

Après compensation et après déduction du montant de 1.291,01 euros valablement retenu par PERSONNE2.), la demande d'PERSONNE1.) en restitution de la garantie locative est à dire fondée à concurrence du solde de 676,82 euros (2.200 - 1.523,18).

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE2.) au paiement de la somme de 676,82 euros, avec les intérêts de retard à partir du 16 avril 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

b) La demande en remboursement des frais de maintenance et du loyer du mois de décembre 2023

Lors de l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a modifié sa demande en sollicitant la condamnation de PERSONNE2.) au paiement d'un montant de 500 euros au titre du remboursement des frais de maintenance payés par elle lors de son entrée dans les lieux et un montant de 200 euros au titre de la restitution du loyer pour la période allant du 27 décembre 2023 au 31 décembre 2023.

La demande nouvelle est celle qui se différencie de la demande originaire par un de ses éléments constitutifs, objet, cause ou partie, et donc saisit le juge d'une prétention autre que celle dont il était déjà saisi par l'effet de l'acte introductif initial. Il a généralement été admis qu'une telle demande est irrecevable si l'adversaire s'oppose à son admissibilité en soulevant son irrecevabilité. Sommairement expliqué, le fondement de cette règle est généralement donné par la notion de contrat judiciaire : le demandeur introduit une action en justice, le défendeur accepte le débat sur cette question et le demandeur ne peut plus de façon unilatérale changer les termes du débat. On parle aussi d'immutabilité du litige (T. HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé, n° 1004 et 1005).

Compte tenu du fait que, dans sa requête introductive d'instance, PERSONNE1.) s'est limitée à demander la restitution de la garantie locative, la demande en remboursement des frais de maintenance et d'une partie du loyer pour le mois de décembre 2023 – qui saisit le juge d'une prétention différente de par son objet et sa cause – ne se rattache pas à la demande originaire, ni n'était virtuellement comprise dans celle-ci.

Par voie de conséquence, cette demande est à déclarer irrecevable.

3. Les demandes accessoires

a) Les indemnités de procédure

PERSONNE2.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 800 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, PERSONNE2.) reste en défaut de rapporter la preuve de l'iniquité requise, de sorte qu'il est à débouter de sa demande.

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,

rejette des débats la les pièces versées en cause par PERSONNE1.) à l'audience du 17 juin 2025 et envoyées par courrier en date du 12 juin 2025,

dit irrecevable la demande d'PERSONNE1.) tendant au remboursement des frais de maintenance et d'une partie du loyer du mois de décembre 2023,

dit que PERSONNE2.) a valablement retenu le montant de 1.523,18 euros sur la garantie locative,

pour le surplus, **dit** non fondée les demandes de PERSONNE2.),

après compensation et après déduction du montant de 1.523,18 euros, valablement retenu par PERSONNE2.),

dit fondée la demande d'PERSONNE1.) à concurrence du montant de 676,82 euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) et le montant 676,82 euros, avec les intérêts de retard à partir du 16 avril 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande 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 pour moitié à PERSONNE1.) et pour 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**