Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 4028/25
L-BAIL-767/24

Audience publique du 8 décembre 2025

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 sur reconvention

comparant par Maître Philippe LOUX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE2.), demeurant actuellement à **F-ADRESSE2.)**

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant en personne

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 23 octobre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 18 novembre 2024.

Lors de la prédite audience, PERSONNE2.) comparut en personne et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 20 janvier 2025. Par la suite, l'affaire fut refixée à plusieurs reprises.

A l'audience du 22 octobre 2025 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Philippe LOUX 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 :

Par requête déposée au greffe le 23 octobre 2024, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de

Principalement :

- Constater que le requérant a résilié à bon droit, par courrier recommandé du 17 septembre 2024, le contrat de bail ayant pris effet le 1er septembre 2018, aux torts exclusifs du défendeur ;
- Condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec tous occupants de son chef pour le 18 septembre 2024, à défaut autoriser le bailleur à procéder à l'expulsion à ses frais, avec recours à la force publique si nécessaire ;

Sinon à titre subsidiaire :

- Déclarer résilié le contrat de bail aux torts exclusifs de la partie défenderesse ;
- Condamner la partie défenderesse à déguerpir dans les huit jours de la décision, sinon autoriser l'expulsion à ses frais, avec recours à la force publique ;

En tout état de cause

- Condamner la partie défenderesse au paiement de 18.517,83 EUR représentant les arriérés de loyers et charges échus, avec intérêts légaux jusqu'à solde, sous réserve des loyers et charges à échoir ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision, nonobstant recours et sans caution ;
- Condamner la partie défenderesse à la totalité des frais et dépens, ou à un partage favorable au bailleur ;
- Condamner la partie défenderesse à payer une indemnité pour frais non compris dans les dépens (honoraires d'avocat, déplacements, faux frais), évaluée à 1.500.-EUR, ou tout autre montant supérieur à déterminer par le tribunal.

PERSONNE1.)

A l'appui de sa requête, PERSONNE1.) expose avoir, suivant contrat de bail conclu en date du 29 août 2018, donné en location à PERSONNE2.) ainsi qu'à la société à responsabilité limitée « SOCIETE1.) S.à.r.l. » une maison unifamiliale à usage mixte sise à L-ADRESSE3.), pour une durée de trois ans avec prise d'effet à compter du 1er septembre 2018, le tout moyennant un loyer mensuel hors charges s'élevant à 5.950.-EUR avant adaptation et payable d'avance le 1er de chaque mois.

Le contrat de bail aurait ensuite été prorogé par tacite reconduction d'année en année, conformément aux stipulations de l'article 3 du contrat de bail.

Il est encore précisé que PERSONNE2.) était le gérant unique de la société SOCIETE1.) S.à.r.l. et qu'en date du 22 janvier 2021,celle-ci aurait été déclarée en état de faillite. PERSONNE2.) aurait alors repris et poursuivi seul le bail à titre personnel, de sorte que l'intégralité des demandes sont uniquement dirigées contre ce dernier.

Suivant lettre recommandée avec accusé de réception en date du 6 mai 2024, le bailleur a adressé au locataire le décompte détaillé des charges annuelles de l'exercice 2022-2023.

Selon ce décompte, la partie défenderesse redevrait un solde de charges locatives d'un montant de 3.293,36.-EUR, et malgré des rappels répétés, il n'aurait toutefois pas réglé le montant en question.

S'y ajouterait que PERSONNE2.) n'aurait pas réglé les loyers et avances sur charges pour les mois d'août et septembre 2024 soit un montant de 17.020,04.-EUR au titre des loyers et des régularisations de charges pour les mois d'août et septembre 2024.

La dette totale du locataire s'élèverait dès lors à 18.517,83.-EUR.

Un paiement à hauteur de 6.500.- EUR serait toutefois intervenu en date du 8 octobre 2024 avec la communication : « Loyer ADRESSE4.) ».

Suivant courrier recommandé du 17 septembre 2024, le requérant aurait résilié le contrat de bail pour faute du locataire avec un délai de préavis de trois mois expirant le 18 décembre 2024.

A l'audience du 22 octobre 2025, PERSONNE1.) a, note de plaidoiries à l'appui, augmenté sa demande à titre d'arriérés de loyers pour y inclure le prorata du mois de décembre 2024 soit 19 jours en tout, pour un montant de 3.824,52.-EUR, de sorte que le locataire redevrait actuellement la somme de 21.995,27.-EUR à titre d'arriérés de loyers et de charges impayés tels que plus amplement repris dans le décompte versé en cause.

Il précise qu'en date du 19 décembre 2024, un état des lieux contradictoire de sortie a été dressé par constat d'huissier de justice. D'importants dégâts locatifs auraient été constatés, de sorte qu'il y aurait lieu de condamner le défendeur à payer une indemnité de relocation correspondant à cinq mois de loyer, en raison des importants travaux de remise en état qui se seraient imposés.

En effet, il se serait avéré que d'importants dégâts des eaux auraient affecté ledit logement qui n'auraient pas été déclaré au bailleur, ces désordres auraient encore été constatés par deux procès-verbaux d'huissier réalisés en date des 3 et 5 février 2025.

Lesdits travaux de réfection s'élèveraient à 13.698.- EUR, montant auquel il conviendrait également de condamner le locataire.

Le requérant a encore formulé une nouvelle demande à titre d'indemnité pour domiciliation d'une société sans accord du bailleur en violation des stipulations du contrat de bail. Ainsi, le défendeur aurait domicilié la société SOCIETE2.) SA sans recueillir l'accord au préalable du bailleur. La domiciliation ayant perduré pendant une durée de 4,29 années, le requérant estime son préjudice à (4x1.450) 5.800.-EUR.

Finalement, le requérant a encore sollicité le remboursement des frais d'avocats exposés dans le cadre du présent litige à hauteur de 12.910,26.-EUR et a augmenté l'indemnité de procédure sollicitée à hauteur de 1.750.-EUR.

Toutefois, les demandes tendant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement du locataire seraient devenues sans objet.

PERSONNE2.)

La partie défenderesse, pour sa part reproche, en premier lieu, aux termes de sa note de plaidoiries, au bailleur d'avoir agi de mauvaise foi pour avoir entre autres :

(i) *Refusé volontairement de produire, jusqu'au 22 mai 2025, l'état des lieux d'entrée signé, malgré la demande du locataire - Pièce n°2 ;*

(ii) *Refusé de produire l'intégralité des correspondances avec son locataire et notamment celles relatives à l'accord de résiliation et de déguerpissement des lieux, antérieurs à l'assignation du 23 octobre 2024 ;*

(iii) *Produit des factures sans cohérence chronologique ou matérielle (ex : nettoyage en 2018 facturé en 2019) - Pièce n°9 ;*

(iv) *Prétexté la fausse perte d'une clé et l'urgence d'un changement de cylindre alors que dans le même temps il a volontairement obstrué l'accès à la boîte aux lettres empêchant la remise de la dernière clé, pour justifier un changement de serrures facturé 872 euros - Pièces n°7 & 8 ;*

(v) *Demandé le remplacement intégral de stores pour 765.-EUR alors qu'ils étaient tachés à l'entrée dans les lieux ;*

(vi) *Déclaré l'urgence en 2025 à réaliser des travaux de peinture qui n'ont jamais été effectués alors que le sinistre a été déclaré au propriétaire, qui le reconnaît, en 2019 - Pièces 6;*

Plus particulièrement, s'agissant des obligations du bailleur découlant du contrat de bail, il fait valoir que le loyer initial de 5.950.-EUR, porté ensuite à 6.240.-EUR, incluait des prestations annuelles spécifiques, à savoir :

(i) l'entretien du jardin (taille, tonte, etc.) ;
(ii) le nettoyage complet des extérieurs ;
(iii) le traitement des mousses sur les murs et les allées extérieures ;
(iv) l'entretien de la cuve de récupération des eaux de pluie et des siphons des allées extérieures ;
(v) le nettoyage des fenêtres (verre, cadres en aluminium, bords crépis, appuis et volets en aluminium) ;

(vi) le nettoyage des garde-corps (fenêtres et terrasses) ;
(vii) le nettoyage des cours anglaises et des gouttières ;
(viii) l'entretien des terrasses en bois (nettoyage et protection) ;
(ix) l'entretien du bois extérieur de la maison de jardin.

Or, ces prestations n'auraient jamais été réalisées ou seulement de manière très partielle. Ce manquement serait corroboré par l'absence de factures probantes (absence de mention des produits utilisés, de la main-d'œuvre, de preuves de passage ou de tickets de caisse) permettant d'attester la réalisation effective des prestations convenues.

Ainsi, à titre d'exemple, concernant le nettoyage à haute pression des murs, sols et escaliers, la facture produite par la société SOCIETE3.) serait datée de 2019, mais viserait une prestation réalisée le 24 avril 2018, soit antérieure à la prise d'effet du bail (29 août 2018).

De surcroît, la facture datée du 30 avril 2020 serait un simple duplicata de celle de l'année précédente, ce qui soulèverait de sérieux doutes quant à son authenticité.

S'agissant de l'intervention de la société SOCIETE4.), chargée du jardinage, celle-ci se serait limitée à un débroussaillage ponctuel de certaines zones, sans entretien des haies, nettoyage complet des terrasses ni gestion des végétaux, contrairement aux stipulations contractuelles. Les factures émises par cette société démontreraient par ailleurs qu'entre 2019 et 2024, le nombre de tontes effectuées aurait été systématiquement inférieur à ce qui était prévu.

À cela s'ajoute que le bailleur aurait condamné le système de récupération des eaux de pluie dont était équipée la maison, entraînant une surpression de la cuve et, par conséquent, une augmentation significative des factures d'eau à la charge du locataire, sans compensation.

En tout état de cause, les courriels produits par le bailleur, relatifs à d'éventuelles prises de rendez-vous, ne sauraient constituer une preuve suffisante de la réalisation effective des prestations.

En réponse aux arguments du bailleur concernant les prétendus dégâts locatifs, il conviendrait de relever qu'aucun dommage excédant l'usure normale n'aurait été constaté lors de l'état des lieux de sortie. Quant au dégât des eaux survenu en 2019, le bailleur aurait reconnu avoir été informé du problème et un spécialiste serait intervenu, sans toutefois produire la correspondance afférente. Si des dégâts locatifs devaient être retenus, ceux-ci seraient imputables au bailleur en raison de ses manquements à ses obligations d'entretien prévues au contrat de bail.

De surcroît, les devis relatifs à la remise en peinture seraient surfaits, tandis que le remplacement des stores ne serait pas justifié, les taches étant déjà présentes au début du bail.

Concernant les clés, toutes auraient été restituées à l'exception d'une seule, de sorte que le changement des cylindres et des clés n'était pas justifié. Il fait encore valoir que le bailleur aurait délibérément condamné l'ouverture de la boîte aux lettres.

Il estime qu'au vu de l'ensemble des demandes formulées par le bailleur que ce dernier tente de faire rénover sa maison aux frais du locataire.

La partie défenderesse conclut au rejet de l'ensemble des demandes sauf celles afférentes aux arriérés de loyers qu'elle ne conteste pas redevoir.

PERSONNE2.) sollicite encore la communication de divers pièces tels que figurant dans sa note de plaidoiries, à savoir :

(i) *De la correspondance du locataire relative au dégât des eaux constaté en 2019 ;*
(ii) *De la correspondance du locataire avec le propriétaire entre août et décembre 2024 ;*
(iii) *Des courriels échangés de septembre à décembre 2024 ;*
(iv) *Des devis relatifs à l'entretien et à la protection des extérieurs en bois (les 3 terrasses et la petite maison) ;*
(v) *Des devis relatifs à l'ensemble des obligations contractuelles qui lui incombe au titre de l'article 6 du contrat du bail.*

A titre reconventionnel, il sollicite la somme de 23.276,16.-EUR à titre des prestations non effectuées et énumérées à l'article 6 du contrat de bail.

PERSONNE2.) demande encore la condamnation du requérant à la somme de 1.921,78.-EUR correspondant aux prestations de jardinage prévues et celles réellement effectuées.

Enfin, la partie défenderesse sollicite la restitution de la garantie bancaire à hauteur de 17.850.-EUR avec les intérêts légaux pendant la période pendant laquelle celle-ci était bloquée à partir du 28 août 2019 jusqu'au jour de l'audience, avec une astreinte de 10% par mois de retard.

Finalement, il réclame encore une indemnité de procédure à hauteur de 3.000.-EUR.

<u>Appréciation</u>

La requête introduite par PERSONNE1.) et les demandes nouvelles formulées à l'audience, non autrement querellées, sont à déclarer recevables pour avoir été faites dans les forme et délai de la loi. Il en va de même des demandes reconventionnelles formulées par PERSONNE2.).

- Arriérés de loyers

Le requérant sollicite, suivant le décompte versé en cause, le paiement des loyers afférents aux mois d'août et de septembre 2024, ainsi que le prorata du loyer pour le mois de décembre 2024, soit un montant total de 16.304,52.- EUR (calculé comme suit : 2 × 6.240.-EUR + 3.824,52.-EUR).

La partie défenderesse ne conteste pas devoir ce montant au bailleur.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 16.304,52.-EUR, avec les intérêts légaux à compter du jour des demandes respectives.

- Arriérés de charges

Aux termes du contrat de bail, il ressort que les taxes de canalisation ainsi que les frais relatifs à l'enlèvement des ordures (ménagères ou autres) incombaient aux locataires. Il en va de même pour l'entretien du système de chauffage et le ramonage, lesquels sont exécutés par la société SOCIETE5.) en vertu d'un contrat d'entretien.

S'agissant du décompte afférent à l'exercice 2022-2023, le requérant réclame la somme de 3.293,36.-EUR, correspondant aux taxes perçues par la SOCIETE6.) pour les déchets, l'eau et les redevances de scellement, ainsi qu'aux frais d'entretien de la chaudière réalisés par la société SOCIETE5.). Il convient de relever que ce décompte comporte également une dépense relative au remplacement d'un flotteur par ladite société, assortie de la mention « comme convenu, réparations des frais pour moitié = 447,49/2 », sans autre précision.

Quant au décompte de l'exercice 2023-2024, il fait apparaître un montant total de charges s'élevant à 1.193,52.-EUR, se décomposant en factures de taxes de la SOCIETE6.) pour les déchets, l'eau et les redevances de scellement.

En outre, il y a lieu de constater la production d'une facture de 567,74.-EUR pour l'entretien de la chaudière effectué le 9 juillet 2024, ainsi qu'une facture distincte pour le ramonage réalisé à la même date.

L'ensemble des postes de dépenses mentionnés dans les décomptes est dûment justifié par des factures.

Dès lors, dans la mesure où les dépenses précitées sont, conformément aux stipulations contractuelles, à la charge du locataire, elles doivent être supportées par PERSONNE2.).

Toutefois, il convient de relever que le tribunal n'est pas en mesure de déterminer la nature exacte du remplacement du flotteur ni d'établir à qui incombe cette charge. En l'absence de preuve suffisante, et conformément au principe selon lequel la charge de la preuve pèse sur le bailleur, il y a lieu de retrancher ce poste du montant des charges réclamées.

En ce qui concerne le fait avancé par la partie défenderesse que la cuve de récupération d'eau a été supprimée et que les factures d'eau auraient dès lors augmenté, le tribunal relève toutefois qu'aucune demande reconventionnelle chiffrée n'a été faite à l'audience, de sorte qu'il n'y pas lieu de tenir compte de cet argument.

Enfin, le requérant sollicite le remboursement d'une facture à hauteur de 521,35.-EUR émise par la société SOCIETE5.) pour un rendez-vous annulé.

Toutefois, le tribunal ignore les circonstances exactes de cette annulation et la raison pour laquelle elle serait à charge du locataire, de sorte que cette demande est à rejeter.

PERSONNE1.) peut dès lors prétendre à la somme totale de (3.293,36 + 1.193,52- 447,49/2 + 567,74 + 114,78) 4.945,66.-EUR.

- <u>Indemnité en relation avec la domiciliation de la société SOCIETE2.) SA</u>

Le requérant sollicite en outre la condamnation de la partie défenderesse à lui verser la somme de 5.800.-EUR, à titre d'indemnité, pour avoir domicilié pendant une durée de quatre ans la société SOCIETE2.) SA dans les lieux loués, sans avoir recueilli l'accord préalable du bailleur, en violation des stipulations contractuelles.

Le tribunal relève que l'article 7 du contrat de bail stipule que toute location ou sous-location est interdite, sauf accord préalable donné par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'exception des sociétés détenues à 100 % par le défendeur et limitativement énumérées dans le contrat.

Toutefois, il convient de constater que la convention ne prévoit nullement que le bailleur percevrait une rémunération pour chaque société domiciliée dans les lieux loués.

S’il ressort des pièces versées en cause que ladite société a effectivement eu son siège social à l’adresse à ADRESSE3.), PERSONNE1.) n’établit cependant pas en quoi consisterait son préjudice financier du fait de cette domiciliation sans autorisation.

Dans la mesure où il incombe au requérant de démontrer l’existence et l’étendue de son préjudice, et que celui-ci n’est pas établi en l’espèce, il y a lieu de le débouter de sa demande.

- Dégâts locatifs

En vertu de l’article 1730 du Code civil, s’il a été fait un constat 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.

Selon l’article 1732 du même Code, (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.

Conformément à l’article 1732 précité du Code civil, il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédant 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.

Il n’incombe en effet pas au bailleur de prouver que la dégradation ou la perte est imputable au locataire, mais il suffit de prouver que pendant la jouissance, il y a eu dégradation excédant celle résultant d’une usure normale.

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. 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. Il 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, respectivement dans un état neuf.

Il est encore de principe que les lieux loués doivent être remis au bailleur dans un état propre.

Il convient encore de rappeler qu'aux termes de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Suivant l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Au vu de ces principes directeurs régissant la charge de la preuve, il incombe à chacune des parties d'établir le bien-fondé de sa demande.

En l'espèce, le tribunal constate qu'à la fois un état des lieux d'entrée qu'un de sortie ont été réalisés.

Le tribunal n'analysera toutefois pas les postes figurant dans le décompte pour lesquels uniquement la mention « devis en attente » est indiquée.

- <u>Frais de nettoyage</u>

Il convient de rappeler que, selon le contrat de bail, il incombait au bailleur, et non au locataire, de procéder au nettoyage, notamment pour les prestations suivantes : le nettoyage complet des extérieurs, le traitement des mousses sur les murs et les allées extérieures, le nettoyage des fenêtres (verre, cadres en aluminium, bords crépis, appuis et volets en aluminium), l'entretien des terrasses en bois (nettoyage et protection) ainsi que l'entretien du bois extérieur de la maison de jardin.

Le bailleur reconnaît n'avoir que partiellement réalisé ces prestations.

L'apparition de mousses, de taches et autres saletés est donc imputable au bailleur, lequel ne rapporte pas la preuve que ces désordres trouvent leur origine dans un fait distinct du défaut d'entretien et attribuable au locataire.

Dès lors, le requérant ne saurait réclamer des frais de nettoyage concernant des parties et éléments de la maison dont il lui incombait d'assurer le nettoyage et l'entretien. Il y a, partant, lieu de le débouter des postes 6.1, 8.1, 8.2, 9.1, 9.2, 9.3, 10.1, 10.2, 11.1 et 11.2 figurant au décompte.

Toutefois, le locataire doit répondre des frais de remise en état pour le dépôt blanc s'étant formé dans la chaufferie ainsi que de la tache de rouille se trouvant sur le carrelage de la terrasse en raison de la pose d'une poubelle en métal, soit (421,20 + 25) 446,20.-EUR en tout.

- <u>Frais de remise en peinture</u>

Il convient de rappeler en premier lieu que si les désordres ont été constatés par huissier de justice, son rôle est de faire des constats matériels et que l'huissier ne procède pas à l'analyse desdits constats et ne détermine notamment pas les travaux de remise en état qui s'imposeraient suite auxdits constats.

En ce qui concerne les travaux de peinture, il y a lieu de relever que l'usure, le défraîchissement ou l'altération d'une peinture, pour autant qu'ils soient normaux, ne sont pas à supporter par le preneur. Si la peinture doit dès lors être refaite par suite d'un manque de soin ou d'une faute du preneur, le preneur 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.

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.

Il est constant en cause que le bail a duré plus de sept ans. Le Tribunal constate que, concernant la tache brunâtre dans la chambre à coucher, la photo de mauvaise qualité figurant dans le constat d'huissier est peu concluante.

En outre, les accrocs et la tache figurant sur les cadres de la fenêtre, ainsi que les traces de meubles dans le salon, sont de faible ampleur.

Il en découle que, dans la mesure où les désordres constatés après plus de sept ans de location ne dépassent pas une usure normale, le bailleur doit être débouté des frais de remise en état pour les postes repris sous les points 2.1, 4.4, 4.5 et 5.2.

- <u>Ponçage du parquet</u>

Il est de principe que l'usure, le défraîchissement ou l'altération d'une peinture, pour autant qu'ils soient normaux, ne sont pas à supporter par le preneur. Il en va de même pour le parquet.

En l'espèce, selon le constat d'huissier, le parquet comporte trois égratignures. Sur la photo prise du désordre, le dégât semble être de petite ampleur.

Au vu des principes susénoncés, ce dégât est, en tenant compte de la vétusté, à supporter par le bailleur.

Il y a, partant, lieu de débouter le requérant du montant réclamé au titre du poste 4.1 du décompte des dégâts locatifs.

- Accroc dans la façade

Le dégât en question dépasse manifestement l'usure normale de sorte que le bailleur peut prétendre à la somme de 409,50.-EUR figurant au point 11.3 du décompte.

- Remplacement des joints

Il est de jurisprudence que le remplacement des joints fait partie de l'entretien incombant au locataire.

Le requérant peut dès lors prétendre au montant de 257,4 et 25.-EUR (postes 3.2 et 7.1), soit 282,4.-EUR en tout.

- Remplacement de la serrure et du cylindre de la porte de la cave

Il ressort du constat d'huissier que seul 2 clés pour la porte d'entrée de la cave ont été restituées sur les 3 fournies au locataire.

Etant donné qu'afin de garantir la sécurité des lieux, alors qu'il s'agit une porte d'entrée, le bailleur est en droit de faire remplacer la serrure et la clé.

Il peut dès lors prétendre à la somme de 872,46.-EUR.

- Remplacement des plaquettes sur la boîte aux lettres

Le tribunal relève que aucun dégât n'a été constaté au niveau de la boîte aux lettres lors de l'état des lieux de sortie.

Le locataire pour sa part a affirmé que le bailleur aurait lui-même condamné la boîte aux lettres.

En l'absence d'élément de preuve établissant un dégât au niveau de la boîte aux lettres, cette demande est à rejeter.

- Dégâts des eaux

Le requérant réclame la somme de 6.898,04 EUR à titre de remise en état des dégâts dus aux infiltrations d'eau.

La partie défenderesse fait valoir que ladite infiltration était connue du bailleur et que ce dernier n'a rien entrepris pour y remédier.

Aux termes de l'article 1719 du Code civil, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

1. de délivrer au preneur la chose louée,
2. d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée,
3. d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Le bailleur ne répond cependant pas des fautes du locataire.

Aux termes de l'article 1720 du Code civil, le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Doivent être considérés comme nécessaires tous les travaux ou réparations qui s'imposent pour permettre au preneur de jouir normalement et complètement de la chose louée.

De l'autre côté, l'obligation d'user en bon père de famille de l'immeuble loué oblige le locataire, gardien du bien loué, à avertir sans retard le bailleur des réparations à effectuer à l'immeuble loué, respectivement des dégradations y survenues. Le locataire, gardien du bien loué, dès qu'il lui est délivré, lui en assure la jouissance, usant de la chose pour son compte, il la conserve sous sa surveillance, sa direction et son contrôle.

Le Tribunal constate que, suivant un courrier daté du 22 janvier 2025 émanant d'PERSONNE1.), ce dernier a indiqué au locataire « *ci-joint les photos prises de la chambre à coucher au 1er étage en 2019, suite à votre signalement de l'apparition d'auréoles au plafond, ainsi que les photos prises de la chambre à coucher au 1er étage en 2024 lors de l'état des lieux de sortie contradictoire* ».

Selon le constat d'huissier dressé le 19 décembre 2024 lors de l'état des lieux de sortie, des dégâts dus à des infiltrations d'eau ont été relevés au niveau du plafond, notamment à l'endroit où le toit est en pente.

Il s'agit dès lors du même endroit que celui indiqué dans le courrier du 22 janvier 2025 et faisant référence à un problème d'infiltration d'eau déjà apparu en 2019.

Or, le Tribunal ignore si le bailleur a entrepris des mesures en 2019 afin de remédier aux désordres en question ou s'il s'en est désintéressé.

En outre, les photos mentionnées dans ledit courrier ne sont pas versées au dossier.

Il est de jurisprudence constante que le bailleur est responsable des défauts structurels du bien donné en location.

Étant donné que l'apparition d'infiltrations a été constatée en 2019 et dénoncée par le locataire, sans que le Tribunal ne sache si le bailleur a par la suite entrepris des travaux de réfection et que de nouvelles infiltrations sont apparues, il ne saurait être reproché au locataire de ne pas avoir dénoncé l'apparition du dommage en temps utile.

La demande du requérant est, partant, à rejeter.

- Conclusion

Le requérant peut prétendre à la somme de (872,46 +446,20 + 282,4 + 409,50) 2.010,56.-EUR à titre de dégâts locatifs.

- Quant aux frais d'huissier

La partie requérante sollicite le remboursement de frais d'huissier engagés pour la réalisation de l'état des lieux de sortie à hauteur de 674,20.-EUR.

Or, il ne résulte d'aucun élément du dossier que la partie défenderesse qui a assisté aux opérations était récalcitrante à réaliser un état des lieux de sortie, respectivement qu'elle refusait de signer un état des lieux contradictoire, de sorte que la nécessité du constat d'huissier n'est pas établie en l'espèce.

En ce qui concerne les deux constats huissiers réalisés en date des 3 et 5 février 2025 afin de constater les prétendus dégâts des eaux causés par le locataire, le tribunal a dans ses développements rejeté la demande du requérant en indemnisation pour ces désordres.

Par voie de conséquence, ce dernier est également à débouter de sa demande en remboursement des frais d'huissiers engagés pour constater les infiltrations d'eau à hauteur de 855,20.-EUR.

- Frais d'expertise SOCIETE7.)

La partie requérante est encore à débouter de sa demande en remboursement des frais d'expertise SOCIETE7.) à hauteur de 855,20.-EUR afin de déterminer l'origine des infiltrations pour les mêmes motifs

que ceux énoncés pour les constats d'huissier réalisés à cette fin en date des 3 et 5 février 2025.

- Indemnité d'indisponibilité

La partie requérante sollicite une indemnité à hauteur de cinq mois de loyer, correspondant à la période pendant laquelle la maison n'a pas pu être relouée en raison de l'ampleur des travaux de réfection.

Toutefois, le Tribunal a retenu dans ses développements précédents que le locataire devait uniquement répondre de dégâts mineurs, lesquels peuvent tous être réparés en une journée et sans rendre les lieux inhabitables.

La demande est, partant, à rejeter.

- Frais de recommandés

PERSONNE1.) sollicite la somme de 82 EUR à titre de frais pour dix recommandés adressés à la partie défenderesse.

Toutefois, la partie requérante n'indique pas de façon précise pour quelle raison la partie défenderesse serait redevable des frais en question.

Cette demande est, dès lors, également à rejeter.

- Frais d'avocats

En ce qui concerne la demande de la partie requérante en remboursement des honoraires d'avocat, il y a lieu de relever que la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice.

Le droit de se voir rembourser les frais d'avocat est ainsi soumis aux conditions strictes qui doivent être remplies dans le cadre de toute demande en responsabilité civile (tant contractuelle que délictuelle) et le juge est amené à vérifier dans chaque cas spécifique si les conditions prévues pour l'engagement de cette responsabilité, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale directe entre la faute et le préjudice, sont cumulativement réunies (Cour d'appel, 17 février 2016, n°41704 du rôle ;

Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 17 octobre 2018, n°183118 du rôle).

Afin de prospérer dans sa demande tendant à voir condamner PERSONNE2.) à lui rembourser ses frais d'avocat, il appartient à PERSONNE1.) de prouver une faute dans le chef de la partie défenderesse, un préjudice dans son propre chef et un lien de causalité entre les deux.

En l'espèce, PERSONNE1.), qui pour partie a succombé à l'instance, ne justifie pas d'une faute dans le chef de PERSONNE2.), alors que des manquements du bailleur dans l'exécution du contrat de bail ont été reconnus par le tribunal.

Dans les circonstances données, il y a lieu de considérer que les conditions d'application des articles 1382 et 1383 du Code civil ne sont pas réunies et la demande d'PERSONNE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat engagés dans le cadre du présent litige, est à dire non fondée.

Les demandes reconventionnelles de PERSONNE2.)

- Indemnisation pour les prestations de services qui n'ont pas été effectuées par le bailleur.

Le défendeur sollicite la condamnation du bailleur au paiement de la somme de 23.276,16 EUR, conformément au décompte établi par ses soins et versé en pièce n°4, somme correspondant aux prestations stipulées à l'article 6 du contrat de bail, lesquelles n'auraient pas été exécutées par la partie requérante.

Ces prestations comprennent notamment :
(i) l'entretien du jardin (taille, tonte, etc.) ;
(ii) le nettoyage complet des extérieurs ;
(iii) le traitement des mousses sur les murs et les allées extérieures ;
(iv) l'entretien de la cuve de récupération des eaux de pluie et des siphons des allées extérieures ;
(v) le nettoyage des fenêtres (verre, cadres en aluminium, bords crépis, appuis et volets en aluminium) ;
(vi) le nettoyage des garde-corps (fenêtres et terrasses) ;
(vii) le nettoyage des cours anglaises et des gouttières ;
(viii) l'entretien des terrasses en bois (nettoyage et protection) ;
(ix) l'entretien du bois extérieur de la maison de jardin.

PERSONNE2.) réclame en outre la somme de 1.921,78 EUR au titre des prestations de jardinage prévues mais non réalisées, notamment les tontes de gazon.

Le bailleur reconnaît ne pas avoir exécuté l'intégralité des prestations convenues, tout en contestant les montants avancés par le locataire et en soutenant que les manquements n'ont pas été aussi systématiques que prétendu.

Le requérant évalue le préjudice subi par le locataire à 3.995,87 EUR, sur la base des devis et factures antérieurs émis par des sociétés spécialisées (SOCIETE8.), SOCIETE9.) et SOCIETE3.)), correspondant au coût des prestations manquantes.

Il ressort des débats que les parties s'accordent sur le fait que les prestations n'ont pas été exécutées intégralement, bien qu'elles divergent sur l'étendue des manquements.

Le contrat de bail précité met à la charge du bailleur certaines prestations d'entretien et de nettoyage qui, en temps normal, incomberaient au locataire, sans pour autant en fixer le coût.

Le tribunal rappelle toutefois que le préjudice invoqué par le défendeur découle d'une inexécution contractuelle et qu'il lui appartient d'en rapporter la preuve conformément aux principes généraux de la responsabilité contractuelle.

Or, en l'espèce, le locataire ne démontre aucun préjudice concret subi, se bornant à réclamer la contre-valeur estimée des prestations non exécutées.

Une telle méthode d'évaluation, également retenue par le requérant, est juridiquement erronée, le préjudice ne se confondant pas avec le coût des prestations non exécutées, sauf si le locataire a dû les faire réaliser à ses frais (ce qui n'est pas allégué en l'espèce).

Pour que sa demande prospère, il appartenait au locataire de démontrer un préjudice distinct, tel qu'un désagrément particulier ou une perte subie, ce qu'il ne rapporte pas en l'espèce. Il n'a d'ailleurs adressé aucune mise en demeure au bailleur durant toute la période du bail de plus de 6 ans pour remédier aux manquements allégués.

Néanmoins, le requérant reconnaît le principe de la demande et consent à verser la somme de 3.995,87.-EUR. Il y a donc lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant précité.

La partie défenderesse n'ayant pas sollicité de façon non équivoque d'intérêts aux termes de sa note de plaidoirie, il n'y a pas lieu d'en assortir la condamnation.

- Restitution de la garantie locative

PERSONNE2.) sollicite encore le remboursement de la garantie locative, soit la somme de 17.850 EUR.

Au vu des développements qui ont précédé, le Tribunal a retenu que le bailleur a droit à la somme totale de (2.010,56 + 16.304,52 + 4.945,66.- EUR EUR), soit 23.260,74.- EUR.

Dans la mesure où les montants auxquels le bailleur a droit excèdent celui de la garantie locative, ce dernier peut valablement la retenir.

Après déduction de la garantie, un solde en faveur du bailleur de 5.410,74.- EUR apparaît.

Cependant, le Tribunal a retenu dans ses développements antérieurs qu'PERSONNE1.) doit la somme de 3.995,87 EUR à titre d'indemnisation pour les prestations non effectuées contenues dans le contrat de bail.

Il y a, partant, lieu d'ordonner la compensation judiciaire entre ces montants.

PERSONNE2.) est, partant, condamné, après compensation, à payer à PERSONNE1.) la somme de (5.410,74 - 3.995,87), soit 1.414,87.-EUR.

En ce qui concerne les intérêts légaux, ceux-ci sont à faire courir à partir du 22 octobre 2025, date de l'augmentation de la demande du requérant.

- Demande de production de pièces

PERSONNE2.) sollicite encore la communication de divers pièces tels que figurant dans sa note de plaidoiries, à savoir :

(vi) *De la correspondance du locataire relative au dégât des eaux constaté en 2019 ;*
(vii) *De la correspondance du locataire avec le propriétaire entre août et décembre 2024 ;*
(viii) *Des courriels échangés de septembre à décembre 2024 ;*
(ix) *Des devis relatifs à l'entretien et à la protection des extérieurs en bois (les 3 terrasses et la petite maison) ;*
(x) *Des devis relatifs à l'ensemble des obligations contractuelles qui lui incombe au titre de l'article 6 du contrat du bail.*

Le Tribunal relève que la partie défenderesse ne vise aucune pièce précise qui serait détenue par le bailleur, en outre ces pièces ne sont, au vu des développements qui ont précédé, sans pertinence pour la solution du litige.

Quant aux accessoires

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. (Cour de Cassation française, 2e chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172)

En l'occurrence au vu de l'issue du litige, les demandes respectives des parties en obtention d'une indemnité de procédure sont toutes à déclarer non fondées.

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.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de la prononcer.

Au regard de l'issue du litige, il y a lieu de faire masse des frais et dépens de l'instance et de les imposer pour moitié à chacune des parties.

P a r c e s m o t i f s

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

déclare les demandes principales recevables ;

déclare les demandes reconventionnelles de PERSONNE2.) recevables ;

constate que les demandes en résiliation judiciaire du contrat de bail et en déguerpissement sont devenues sans objet ;

déclare les demandes d'PERSONNE1.), toutes causes confondues, fondées à concurrence de 23.260,74.-EUR et pour le surplus en déboute ;

déclare les demandes reconventionnelles de PERSONNE2.) fondée à concurrence de 3.995,87.-EUR et pour le surplus en déboute ;

dit la demande d'PERSONNE1.) en obtention d'une indemnisation pour frais d'avocat **non fondée** et en déboute ;

dit que PERSONNE2.) dispose d'une créance de 17.850.- EUR au titre de la restitution de la garantie locative ;

ordonne la compensation judiciaire des montants précités ;

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.414,87.-EUR avec les intérêts légaux à partir du 22 octobre 2025, date de l'augmentation de la demande, le tout jusqu'à solde ;

dit non fondées l'ensemble des demandes en obtention d'une indemnité de procédure ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour moitié à chacune des parties.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière