Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 716/26
Dossier no. L-BAIL-642/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 19 FEVRIER 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,
défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Jessica PAILLER, avocat, en remplacement de Maître Luc JEITZ, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,
partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Elisabeth MACHADO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 7 juillet 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 18 septembre 2025 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 22 janvier 2026, lors de laquelle Maître Jessica PAILLER, en remplacement de Maître Luc JEITZ, se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Elisabeth MACHADO comparut pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties 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 de la justice de paix de Luxembourg en date du 7 juillet 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir résilier le bail entre parties, condamner la partie défenderesse à payer à la demanderesse le montant de 11.744,- euros, du chef d'arriérés de loyers, plus charges locatives, échus jusqu'au 31 août 2025, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde, réserver à la requérante le droit de chiffrer sa demande en cours d'instance suivant qu'il appartiendra respectivement d'augmenter sa demande du chef des loyers et/ou indemnités d'occupation à échoir à partir de la notification de la requête; condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef, dans les 8 jours à compter de la notification du jugement à intervenir, sinon faute par lui de ce faire dans le délai imparti, voir autoriser d'ores et déjà l'exposante, à le faire expulser par la force publique et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout à ses frais; condamner la partie défenderesse à payer à la partie demanderesse la somme 6.600,- à titre d'indemnité de relocation sur base de l'article 1760 du code civil avec les intérêts légaux à compter de la présente demande en justice.

La partie requérante réclame en outre le montant de 2.500,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile alors qu'il serait injuste de laisser à sa charge les frais non compris dans les dépens tels que frais et honoraires d'avocat et d'ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir dans son intégralité sinon au moins en ce qui concerne la condamnation pécuniaire nonobstant toute voie de recours et sans caution.

Aux termes de la requête, PERSONNE1.) explique être propriétaire d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.).

Suivant contrat de bail signé par le bailleur le 29 août 2019 et par le preneur le 2 septembre 2019, le locataire a pris en location avec effet au 1er septembre 2019 un appartement pour une durée de deux années, avec renouvellement tacite d'année en année, pouvant être résilié par courrier recommandé respectant un délais de préavis de trois mois avant son expiration, contre paiement d'un loyer mensuel fixé à 2.200,- euros, indexé par rapport à l'indice du coût de la vie (C1 indice général), tous les deux ans d'office, actuellement fixé à 2.516, euros, plus 230,- euros d'avances sur charges, le tout payable le premier de chaque mois par ordre permanent.

La partie défenderesse aurait également été tenue de constituer une garantie locative à première demande à concurrence de 6.600,- euros, correspondant à trois mois de loyer.

Par courrier du 14 mai 2025, adressé par SOCIETE1.) pour le compte du bailleur à la partie défenderesse, il aurait été indiqué que le loyer du mois de mai 2025 restait en souffrance.

Par courrier du 20 mai 2025, la partie défenderesse aurait résilié prématurément le bail, sans pour autant solder le loyer impayé.

Par courrier recommandé avec avis de réception du 21 mai 2025, SOCIETE1.) pour le compte du bailleur aurait pris position en accusant réception du courrier valant résiliation du bail et informait le locataire que le préavis court jusqu'auNUMERO1.)1 août 2025, de sorte qu'il resterait débiteur de toutes les obligations découlant du bail jusqu'à ladite date.

Par courrier recommandé avec avis de réception du 3 juin 2025, valant mise en demeure, SOCIETE1.), pour le compte du bailleur, s'est adressée à la partie défenderesse en la mettant en demeure de régler les arriérés de loyer correspondant aux mois de mai et juin 2025. Elle aurait en outre informé la défenderesse que la garantie locative ne pouvait être utilisée pour « compenser » des loyers impayés.

Par courrier d'avocat du 11 juin 2025, réceptionné le 12 mai 2025, la partie demanderesse aurait résilié le bail pour faute dans le chef du locataire, pour défaut de paiement des loyers au termes convenus et a réclamé les loyers échus, soit le loyer de mai et juin 2025, correspondant à 5.032,- euros, plus les loyers jusqu'à terme, soit juillet et août 2025, sans préjudice des avances sur charges échues jusqu'à la fin du bail.

Par décompte de charges 2023, établi pour la période allant du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023, il aurait été établi qu'il y avait un reliquat positif en faveur de la partie défenderesse de 966,86 euros, montant qui a été transféré en faveur de la partie défenderesse.

Le total restant dû au 31 août 2025, loyers plus charges comprises s'élèverait à 11.744,- euros (10.064,- euros + 1.680,- euros).

La demanderesse rappelle que le non-paiement des loyers est une faute dans le chef du locataire impliquant la résiliation judiciaire du bail à ses torts sur base de l'article 1184 du code civil.

L'article 1760 du code civil, disposant qu'« *en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus* ».

Il aurait été décidé que la notion de « temps nécessaire à la relocation » visée à l'article 1760 du code civil correspond au délai prévu pour donner congé (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 4 janvier 1996, rôle n°54.150 cité in « Le compte rendu de jurisprudence, Bail à loyer, Pasicrisie 31, 11 02/2001 , pageNUMERO1.)78), qu'en l'espèce, le délai pour donner congé est deNUMERO1.) mois suivant article 2 in fine du bail. La requérante aurait donc droit à une indemnité de relocation de 6.600,- euros.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) réclame principalement le montant 11.744,- euros et subsidiairement le montant de 10.840,- euros.

PERSONNE2.) conteste l'ensemble de la demande adverse. PERSONNE2.) aurait quitté les lieux le 26 août 2025. Il souligne que la partie adverse aurait dû intervenir à de multiples reprises dans les lieux loués. Ceci serait documenté par les interventions figurant dans les pièces versées au titre

de la farde numéro 3 de la partie demanderesse. Le loyer n'aurait plus été payé compte tenu des nombreux problèmes du logement entrainant une perte de jouissance.

PERSONNE2.) demande reconventionnellement le remboursement du montant de 630,70 euros correspondant au montant de l'augmentation du loyer de février 2023 auNUMERO1.)1 août 2023 (soit 90,10 x7 = 630,70 euros). Le montant réclamé aurait dans un premier temps été contesté et payé par la suite. PERSONNE2.) conteste en outre toute augmentation de loyer subséquente.

PERSONNE2.) réclame le montant de 14.400,- euros (200,- x 72 mois) du chef de troubles de jouissance. Il réclame en outre le montant de 6.600,- euros à titre de restitution de la garantie locative.

PERSONNE2.) déclare réclamer remboursement d'une facture SOCIETE2.) versée par la demanderesse en pièce 11 d'un montant de 155,41 euros, des frais de mise en place d'une permanence de 25,- euros, ainsi que le montant des avances de charges payées en 2025 d'un montant total de 1.680,- euros.

PERSONNE2.) réclame en outre le montant de 2.500,- euros à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire, 2.500,- euros à titre d'indemnité de procédure et 3.000,- euros du chef de frais d'avocat.

PERSONNE1.) conteste l'ensemble des demandes adverses. PERSONNE2.) aurait loué les lieux dans l'état qui lui était bien connu. Les désordres auraient donné lieu à des réparations. Les interventions auraient été faites le plus rapidement possible. PERSONNE1.) aurait réagi aux multiples demandes adverses et aurait fait appel aux corps de métiers qui seraient intervenus.

Appréciation

Quant à la recevabilité des demandes

Les demandes principales et reconventionnelles, introduites dans les formes et délais de la loi, sont à déclarer recevables.

Quant au fond :

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 ».

Conformément à 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 ».

Quant au bien-fondé des demandes

PERSONNE2.) justifie le non-paiement des loyers des mois de mai à août 2025 par l'exception d'inexécution en invoquant une série de désordres.

Avant d'analyser le bien-fondé dudit moyen, il convient de rappeler que PERSONNE2.) a résilié le contrat avec effet au 31 août 2025. Suite aux non-paiements, PERSONNE1.) a par lettre du 11

juin 2025 déclaré résilier le contrat pour faute et réclame une indemnité de relocation de trois mois.

La résiliation du contrat de bail, acte unilatéral, une fois notifiée, échappe à la volonté de son auteur et présente un caractère irrévocable qui lui confère une valeur définitive, en ce sens que l'auteur du congé est impuissant à faire revivre le contrat qui a pris fin (cf. Lex Thielen, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, éd. Larcier, 2020, n° 239).

Le bail régulièrement dénoncé cesse à la date indiquée dans la lettre de résiliation, mais ses effets sont prorogés en attendant que le bailleur saisisse l'instance compétente pour faire échec à la prorogation légale du bail.

Si le locataire n'accepte pas la résiliation du bail par le bailleur et se maintient dans l'immeuble loué, le bail se trouve prorogé en attendant que le bailleur fasse prononcer la résiliation pour violation contractuelle par le locataire par voie de justice. Au cas où le juge rejette la résiliation, celle-ci est non avenue car, dans ce cas, les motifs pour faire échec à la prorogation font défaut et le bail continue (cf. Lex Thielen, préc., n° 356 et 396).

Dès lors que le bail est déclaré résolu par le tribunal, il ne sort plus ses effets, quand bien même le locataire s'est maintenu ou se maintient encore dans les lieux. Dès lors, le preneur n'est plus tenu de payer des « *loyers* » ; sauf au cas où il poursuivrait son occupation dans le cadre d'une prorogation contractuelle ou légale ou sous le bénéfice d'un délai de grâce qui lui aurait été octroyé à l'amiable ou par voie judiciaire (cf. Novelles, Droit civil, tome VI, Les baux en général, n° 405).

S'il est de principe que seul le juge peut résoudre les conventions synallagmatiques par application de l'article 1184 du code civil, rien ne peut empêcher une partie de mettre fin immédiatement au contrat si des griefs qu'elle a à faire valoir sont à ce point graves qu'ils peuvent l'amener à considérer qu'il est absolument impossible de poursuivre de quelque façon les relations contractuelles. La partie qui rompt ainsi le contrat le fait à ses risques et périls ; le juge ne la condamnera pas à des dommages et intérêts s'il estime que la résolution immédiate était justifiée et qu'il l'eût prononcée sans délai s'il avait été saisi de cette demande au jour où la rupture avait eu lieu.

Les parties ont procédé à un état des lieux de sortie contradictoire de sorte qu'il y a lieu de retenir que le contrat a pris fin le 31 août 2025, au terme du préavis.

Les lieux étant libérés, la demande relative au déguerpissement est à déclarer sans objet.

<u>Quant à l'exception d'inexécution et la demande reconventionnelle en réduction du loyer</u>

En ce qui concerne les troubles de jouissances allégués pour justifier le non-paiement des loyers, il convient de rappeler que dans les contrats synallagmatiques, les deux obligations doivent être exécutées simultanément. Chacune des parties n'est en droit d'exiger la prestation qui est due qu'autant qu'elle offre d'exécuter la sienne. Réciproquement, elle peut refuser d'exécuter sa prestation tant que le cocontractant n'offre pas lui-même d'exécuter.

Ce refus se manifeste par l'exception d'inexécution. L'exception d'inexécution, prévue à l'article 1134-2 du code civil, ne permet au locataire de suspendre l'exécution de son obligation de payer les loyers que si le bailleur ne s'exécute pas lui-même de ses propres obligations contractuelles.

Ainsi, l'exception d'inexécution est un moyen temporaire destiné à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation. Elle ne peut pas devenir un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer. L'inexécution justifiée suppose un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées (cf. La Haye et Vankerkhove, Le louage des choses, n° 400 et 401).

En matière de bail, il existe une connexité entre l'obligation du bailleur d'entretenir, respectivement de réparer l'immeuble loué et celle du preneur de payer les loyers pour justifier la suspension de cette dernière (cf. TAL, 9 octobre 1997, n° 59447 du rôle).

L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou être suffisamment vraisemblable. Le preneur doit avertir le bailleur du trouble dont il est victime ou des réparations à effectuer, s'il ne l'a pas fait, il ne peut retarder le paiement du loyer en alléguant l'inexécution des obligations du bailleur.

Il est dès lors évident que toute rétention de loyer doit être précédée d'une mise en demeure afin que les griefs du locataire soient portés à la connaissance du bailleur et que celui-ci ait la possibilité d'y remédier.

Une mise en demeure formelle n'est pas requise. Il suffit que le bailleur ait été mis au courant de la nécessité des travaux à exécuter (cf. Marianne Harles, Compte-Rendu de jurisprudence, Pas.NUMERO1.)1, n° 106).

Aux termes de l'article 1728 du code civil, l'une des obligations principales du locataire est celle de payer le prix du bail aux termes convenus.

En vertu de l'article 1719 du code civil, le bailleur est obligé d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

Conformément à l'article 1720 du même code, le bailleur doit faire pendant la durée du bail toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les réparations 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.

Aux termes de l'article 1721 du code civil, le bailleur doit garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors de la conclusion du contrat de bail.

Il y a donc vice ou défaut chaque fois que le trouble résulte du fait même de la chose, par opposition au trouble provoqué directement par le fait de l'homme, bailleur ou tiers. Tout défaut, tout inconvénient, toute déficience quelconque de la chose elle-même, qui la rend impropre à l'usage auquel elle est normalement destinée, qui supprime ou diminue cet usage, est un vice.

Suivant les dispositions légales, l'obligation de délivrance implique que le bailleur est tenu de mettre à la disposition du locataire un bien tel que ce dernier puisse en jouir conformément au contrat et que l'objet répond aux prescriptions légales en vigueur.

L’obligation de jouissance paisible implique pour le bailleur de faire jouir paisiblement le preneur de l’objet loué pendant toute la durée du bail. La garantie de la jouissance paisible a pour base la responsabilité contractuelle. Tenu de procurer au preneur la jouissance paisible, le bailleur est responsable sur base des articles 1719 et 1721 du code civil des troubles de jouissance qui, d’après le droit commun de la responsabilité contractuelle, lui sont imputables (cf. Yvette Merchiers, Le bail en général, n° 181).

Le locataire a le droit de refuser le paiement du loyer en cas de manquement par le bailleur à son obligation d’entretien des lieux loués.

Toutefois, la défaillance du bailleur doit justifier la retenue du loyer, le simple défaut d’entretien n’étant pas suffisant, car le locataire continue d’avoir la jouissance de la chose louée même si elle est imparfaite.

Pour justifier l’exception d’inexécution, le défaut d’entretien doit être tel qu’il rend la chose inutilisable à l’usage contractuellement prévu.

L’inexécution justifiée suppose donc un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées.

Cette condition n’est pas donnée lorsque le preneur reste en possession de la chose louée et qu’il conserve la jouissance de ladite chose.

L’exception d’inexécution ne peut dès lors jouer qu’en cas de nécessité. Le preneur ne doit user de ce moyen de se faire à soi-même justice provisoire que s’il n’a pas à sa disposition des moyens plus normaux pour arriver à ses fins.

Il appartient au preneur d’établir le manquement allégué du bailleur à son obligation d’entretien et de réparation.

En l’espèce, PERSONNE2.) se plaint de divers problèmes constatés dans l’appartement. Il se réfère en outre à la farde de pièces numéroNUMERO1.) de la partie défenderesse énumérant les interventions dans les lieux loués. Il critique tout particulièrement les longs temps d’attente avant l’intervention des corps de métier.

Il convient de rappeler que les loyers impayés se rapportent au mois de mai, juin, juillet et août 2025. A part une plaque de cuisson, qui a été remplacée, PERSONNE2.) ne justifie pas de griefs concernant ces mois.

A défaut d’éléments probants, et notamment compte tenu des conclusions de l’expert relatives à l’origine de la présence d’humidité dans l’appartement, il convient de retenir que les reproches de PERSONNE2.) ne sauraient en aucun cas justifier l’absence totale de paiement de loyers.

A défaut pour PERSONNE2.) de justifier d’avoir valablement invoqué l’exception d’inexécution, ce dernier n’a pas été en droit de retenir les loyers et avances sur charges pour les mois de mai à août 2025.

En ce qui concerne la demande reconventionnelle en réduction des loyers (une réduction mensuelle de 200,- euros pour une période de 72 mois pour un montant total de 14.400,- euros),

ladite demande est d'ores et déjà à déclarer non fondée pour la période de mai à août 2025, pour les raisons reprises ci-dessus.

Quant aux reproches formulés, il revient au locataire d'établir les manquements allégués du bailleur à son obligation d'entretien et de réparation. Aucune précision n'est fournie en ce qui concerne l'envergure des dégâts invoqués, de sorte que le tribunal n'est pas en mesure de déterminer une éventuelle moins-value en termes de jouissance des lieux loués (les photographies versées en cause ne permettent pas de tirer des conclusions). Le tribunal tient par ailleurs à souligner que le bailleur est régulièrement intervenu et il n'est pas établi que les délais n'étaient pas raisonnables.

A défaut d'avoir établi l'envergure des prétendus désordres, la demande reconventionnelle en réduction du loyer est à déclarer non fondée.

Quant aux arriérés réclamés

PERSONNE1.) réclame principalement le montant de 11.744,- euros et subsidiairement le montant de 10.840,- euros.

PERSONNE2.) conteste l'indexation du loyer.

Le tribunal retient qu'il n'est en effet pas permis de prévoir des adaptations automatiques pour les baux à usage d'habitation, même en cas d'accord des parties.

Toute indexation automatique est interdite en matière de bail à usage d'habitation.

En effet l'article 5 paragraphe (5) de la loi du 21 septembre 2006 stipule : « *Les clauses de valeur qui diffèrent du régime prévu par la présente loi perdront leur effet à partir du premier terme suivant la date d'une réclamation adressée par lettre recommandée au bailleur. Toutes autres stipulations inscrites dans les contrats de bail, et destinées à priver d'effet une disposition de la présente loi, sont nulles de plein droit.* ».

En l'espèce, le loyer convenu initialement en 2019 de 2.200,- euros a été augmenté aux termes d'une lettre recommandée du 19 janvier 2023 au montant de 2.290,10 euros.

En procédant au payement d'un loyer de 2.290,10 euros, PERSONNE2.) a accepté cette augmentation de sorte que sa demande reconventionnelle en remboursement relative à cette augmentation est à déclarer non fondée.

PERSONNE1.), aux termes d'un courrier du 1er août 2023 a déclaré que le loyer était de 2.516,- euros à partir de la date d'anniversaire du bail le 1er septembre 2023.

Cette adaptation automatique n'étant pas valable, il y a partant lieu de faire droit à la demande subsidiaire de 10.840,- euros.

Quant à la demande en paiement d'une indemnité de relocation

PERSONNE1.) demande à voir condamner la partie défenderesse au paiement du montant de 6.600,- euros à titre d'indemnité de relocation.

L'article 1760 du code civil dispose qu': «*en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.*»

L'indemnité de relocation est destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur. Le temps nécessaire à la relocation est déterminé par le juge selon l'état du marché locatif au moment de la rupture du bail (cf. M. La Haye et J. Vankerckhove, Les Novelles, Le louage des choses, I n° 408).

En l'espèce, il y a lieu de constater que le locataire a quitté les lieux à l'issue du préavis régulièrement donné, de sorte que cette demande est à déclarer non fondée.

Quant à la demande en remboursement de la garantie locative

Il est constant en cause qu'en début de bail, PERSONNE2.) a fourni une garantie locative de 6.600,- euros à la bailleresse.

Cette demande n'étant pas contestée, il y a lieu de faire droit à la demande en remboursement de la garantie locative.

Il y a dès lors lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 6.600,- euros.

Quant à la demande en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire

Concernant la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire, il échet de rappeler que les juges doivent relever l'existence d'une faute caractérisée en application des principes généraux de la responsabilité civile alors qu'il ne convient pas de sanctionner le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, mais c'est uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies de droit qui permet à l'adversaire, qui en a subi un dommage, de réclamer une indemnisation.

En l'espèce, les conditions requises par la loi n'étant pas remplies, de sorte que la demande de PERSONNE2.) est à déclarer non fondée.

Quant à la demande en remboursement des frais d'avocat

Concernant la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) du montant de 3.000,- euros à titre de remboursement de frais d'avocat, il y a lieu de constater que cette demande est à déclarer non fondée compte tenu de l'issue du litige ensemble le fait qu'il ne justifie le moindre paiement de ces frais.

Quant à la demande en remboursement du chef d'avances sur charges payées

PERSONNE2.) réclame remboursement des avances sur charges payées pour les quatre premiers mois de l'année 2025. Il y a lieu de constater que les décomptes pour l'année 2025 n'ont pas encore été établis de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande.

PERSONNE2.) réclame en outre remboursement de 155,41 euros et de 25,- euros figurant dans le décompte de charges de l'année 2024, versé en pièce numéroNUMERO2.) par PERSONNE2.).

Il y a lieu de constater que le montant de 155,41 euros est dû du chef d'une intervention de l'entreprise SOCIETE2.). Il s'agit d'une intervention sanitaire de nettoyage imputable au locataire de sorte que la demande de remboursement n'est pas fondée.

Le montant de 25,- euros est réclamé du chef de « frais mise en place permanence ». La bailleresse n'établissant pas que ce montant est imputable au locataire de sorte qu'il y a lieu de faire droit à cette demande.

* * *

Compte tenu de ce qui précède, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.), après compensation, à hauteur du montant de (10.840 – 6.600 – 25) 4.215,- euros.

* * *

Chacune des parties sollicite une indemnité de procédure.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Les parties ne justifiant pas de l'iniquité requise, ils sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Conformément à l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombe sera condamnée aux dépens. Au vu de l'issue du litige, les frais sont à charge de PERSONNE2.).

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 requête en la forme ;

donne acte à PERSONNE2.) de ses demandes reconventionnelles ;

dit les demandes principales et reconventionnelles recevables ;

constate que le bail liant les parties est résilié ;

dit les demandes reconventionnelles partiellement fondées et en **déboute** pour le surplus ;

dit les demandes principales partiellement fondées et en **déboute** pour le surplus ;

après compensation, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 4.215,- euros, avec les intérêts légaux à partie du jugement ;

déboute les parties de leurs demandes respectives basées sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Patrice HOFFMANN, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Patrice HOFFMANN Sang DO THI