Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1791/26
L-BAIL 883/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 7 MAI 2026

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

ENTRE:

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.)

partie demanderesse principale,
partie défenderesse sur reconvention,
comparant par Maître Thibault CHEVRIER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

ET:

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse principale,
partie demanderesse par reconvention,
comparant par Maître Pierre GOERENS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

FAITS :

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 18 septembre 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 18 décembre 2025 à 9.00 heures, salle JP 1.19.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 16 avril 2026, lors de laquelle Maître Thibault CHEVRIER comparut pour la partie demanderesse, tandis que Maître Pierre GOERENS se présenta pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties furent entendues en leurs moyens et conclusions.

Sur quoi, 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:

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail du 3 novembre 2006 avec effet au 1er novembre 2006, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont donné en location à PERSONNE2.) un appartement-duplex sis à L-ADRESSE2.), moyennant un loyer de 1.500,00 euros et des avances sur charges de 150,00 euros.

Par jugement du 2 octobre 2019, le Tribunal de Paix de Luxembourg a déclaré irrecevable le recours de PERSONNE2.) contre la décision de la commission des loyers ayant décidé d'augmenter le loyer au montant de 2.694,00 euros à partir du 1er septembre 2020.

Suivant acte du 18 décembre 2020, PERSONNE1.) a acquis l'appartement en question et a repris le prédit contrat de bail.

Par la suite PERSONNE1.) a demandé à PERSONNE2.) d'augmenter les avances sur charges de 150,00 à 280,00 euros.

Suite au refus de PERSONNE2.) de procéder à l'augmentation demandée, PERSONNE1.) a saisi la justice et par jugement du 15 juin 2023, le Tribunal de paix de Luxembourg a constaté que les avances sur charges ont valablement été augmentées au montant de 280,00 euros à compter du 1er décembre 2022 et a condamné PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.520,22 euros à titre d'arriérés d'avances sur charges.

B. La procédure et les prétentions des parties

Suivant requête déposée en date du 18 septembre 2025, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir constater la résiliation du contrat de bail existant entre les parties intervenue le 10 juin 2025, sinon, à défaut, prononcer la résolution judiciaire du bail, vu le non-paiement des avances sur charges par le locataire, le refus de

remettre l'attestation d'assurance au bailleur et le défaut manifeste d'entretien des lieux,

- voir condamner PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués dans la quinzaine du prononcé du jugement à intervenir,
- voir condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant de 2.300,00 euros correspondant aux avances sur charges pour les mois d'octobre 2023 à septembre 2025, avec les intérêts légaux tels que de droit à partir de chaque échéance de loyer sinon du jour de la demande, sinon de la décision à intervenir, jusqu'à solde,
- voir condamner PERSONNE2.) à lui payer les loyers et avances sur charges, sinon les indemnités pour occupation sans titre qui viendront à échéance en cours d'instance (pour le même montant que le loyer actuel), à partir de la résolution du bail et jusqu'à déguerpissement effectif, avec les intérêts à compter de chaque échéance, sinon de la décision à intervenir,
- voir condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant de 3.276,00 euros pour les frais de nettoyage de la terrasse, avec les intérêts au taux légal à compter de la décision à intervenir,
- voir condamner PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000,00 euros,
- voir condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 883/25.

A l'audience du 16 avril 2025, PERSONNE2.) a réclamé à titre reconventionnel le montant de 17.237,54 euros au titre de remboursement de 10% des loyers à compter du 18 décembre 2020 pour défaut partiel de jouissance et a demandé à enjoindre à PERSONNE1.) les décomptes des charges des années 2022 à 2025.

C. L'argumentaire des parties

Sur base des faits constants développés ci-dessus, **PERSONNE1.)** fait exposer que nonobstant la condamnation prononcée par le Tribunal dans son jugement du 15 juin 2023 coulé en force de chose jugée, PERSONNE2.) refuserait toujours de s'exécuter et continuerait à payer le précédent montant d'avance sur charges locatives. De plus il resterait à défaut de présenter un contrat d'assurance habitation, en violation des stipulations du contrat de bail. PERSONNE2.) violerait encore l'obligation lui imposée du maintien des lieux en bon état, alors qu'il n'entretenait pas la terrasse qui serait envahie par des plantes et encombrée de poubelles, que la moisissure aurait envahi la salle de bains dont la douche aurait été affectée de fissures, dégâts découverts par hasard par la gérante du syndic lors d'une visite et partant non dénoncés par PERSONNE2.) et qui ont dû par la suite faire l'objet de réparations, que de l'humidité serait présente sur les murs en raison d'un défaut d'aération ou de ventilation, et qu'un dégât des eaux aurait été causé par PERSONNE2.) sur le parquet de la chambre à coucher, masqué volontairement par la pose d'un tapis.

Le non-paiement des arriérés de charges, le défaut d'assurance habitation et le défaut d'entretien des lieux justifieraient la résiliation du contrat de bail sur base de l'article 12 (2) b) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Dès lors il y aurait lieu de constater que par son courrier recommandé du 10 juin 2025, le mandataire de PERSONNE1.) a valablement résilié le contrat de bail pour les causes

sus-énoncées, sinon de prononcer la résolution judiciaire du contrat de bail pour les mêmes causes.
A titre subsidiaire, il y aurait lieu de constater que le contrat de bail a valablement été résilié sinon de prononcer la résolution judiciaire sur base de l'article 12 (2) c) de la loi du 21 septembre 2006 précitée, alors que PERSONNE1.) aurait décidé de procéder à une rénovation complète des lieux, rénovation qui serait incompatible avec le maintien d'un locataire dans les lieux. Ainsi il ressortirait du devis de l'architecte versé en pièce n°13 d'un montant de 92.192,41 euros, que seraient prévus des travaux de maçonnerie au niveau des sols et des plafonds, de pose de parquet, d'installation d'une nouvelle cuisine équipée ainsi qu'une salle de bain, d'électricité et de sanitaire sur l'ensemble de l'appartement, qui dureraient six à huit mois.

Finalement il y aurait encore lieu de condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant de 2.300,00 euros pour les arriérés d'avances sur charges d'octobre 2023 à septembre 2025, ainsi que le montant de 3.276,00 euros pour les frais de nettoyage de la terrasse suivant devis de la société SOCIETE1.).

Le mandataire de **PERSONNE2.)** a soulevé en premier lieu l'irrecevabilité de la demande subsidiaire en résiliation du contrat de bail pour cause de rénovations, alors que cette résiliation ne pourrait qu'intervenir avec un préavis de 3 mois précédant la date d'anniversaire du contrat de bail qui est tacitement reconductible d'année en année et que ni la résiliation par courrier du 10 juin 2025 avec effet au 15 septembre 2025, ni celle demandée dans la requête du 18 septembre 2025, ne respecteraient la date d'anniversaire du contrat.

Quant au fond, PERSONNE2.) a d'abord conclu au rejet de la demande en résiliation sur base de l'article 12 (2) b) de la loi précitée, alors que concernant les arriérés d'avances sur charges, ceux-ci auraient entièrement été payés par virement du 15 avril 2026 d'un montant de 3.000,00 euros. Il a expliqué ce paiement tardif par le fait que PERSONNE1.) ne lui aurait pas fait parvenir les décomptes de charges des années 2022 à 2025. Il a ainsi demandé reconventionnellement la condamnation de PERSONNE1.) à lui communiquer les décomptes des charges des années 2022 à 2024 et celui de l'année 2025, pour le cas où l'assemblée générale des copropriétaires se serait déjà tenue. En tout état de cause le défaut de paiement partiel d'avances sur charges ne saurait constituer un motif valable de résiliation du contrat de bail. Concernant le défaut d'assurance alléguée, PERSONNE2.) a renvoyé à ses pièce n° 9 et 10, à savoir les certificats d'assurance pour les années 2024 et 2025, qui établiraient que l'appartement était bien assuré de sorte que la demande en résiliation du bail de ce chef serait à rejeter. PERSONNE2.) a formellement contesté le défaut d'entretien allégué, en faisant valoir que c'est le bailleur qui aurait violé son obligation d'entretenir le bien alors qu'il s'agissait de réparations lui incombant. Le rapport d'expertise versé par PERSONNE1.) ne retiendrait pas que les problèmes d'infiltrations d'eau ou de moisissure trouveraient leur origine dans le comportement du locataire. Il s'agirait de problèmes structurels dont la réparation incomberait au propriétaire. Il aurait dénoncé les problèmes, dont également le manque d'une verrière derrière le lit qui constituerait un risque de sécurité, à PERSONNE1.), qui n'aurait cependant entrepris aucunes démarches pour y remédier. Dès lors il y aurait également lieu de rejeter la demande en résiliation du contrat de bail de ce chef.

PERSONNE2.) a encore conclu au rejet de la demande en résiliation du contrat de bail pour motif de travaux de grande envergure, en mettant en doute la volonté réelle

de PERSONNE1.) de procéder aux travaux précités. Ce dernier verserait comme seule pièce un devis émanant d'un architecte et non d'entreprises qualifiées pour procéder concrètement aux travaux projetés, ce qui prouverait qu'il y aurait absence de projet concret de rénovation. A titre subsidiaire il a proposé de quitter les lieux pendant la durée des travaux, sans que le contrat de bail soit résilié.

PERSONNE2.) a encore demandé le rejet de la demande en paiement des frais de nettoyage de la terrasse, alors qu'il s'agirait d'une demande de réparation de dégâts locatifs prématurée alors que le contrat de bail serait encore en cours.

A titre reconventionnel, il a réclamé le montant de 17.237,54 euros au titre de remboursement de 10% des loyers à compter du 18 décembre 2020 pour défaut partiel de jouissance, en faisant valoir qu'il n'avait pas accès à l'entièreté des lieux loués, alors qu'il serait privé de la jouissance de la deuxième terrasse et de la cave, qui d'après la décision de la commission des loyers du 20 mars 2018 feraient pourtant partie de la location. De plus il a encore sollicité une indemnité de procédure de 2.500,00 euros.

PERSONNE1.) a fait répliquer, concernant l'irrecevabilité de la demande en résiliation soulevée par la partie adverse, que le délai de résiliation pour motifs graves prévu par la loi n'imposerait pas le respect de la date d'anniversaire du contrat de bail. En tout état de cause, compte tenu de la demande subsidiaire en résolution judiciaire du contrat de bail, cette date aurait été respectée.

Concernant la demande en communication des décomptes des charges, PERSONNE1.) a relevé qu'il appartenait au locataire de formuler cette demande au syndic par écrit. En tout état de cause tous les soldes seraient en sa faveur mais il ne s'opposerait pas à cette communication, mise à part celle du décompte des charges de l'année 2025, alors que l'assemblée générale des copropriétaires ne se serait probablement pas encore tenue.

Il a formellement contesté l'existence d'un problème de sécurité lié à l'absence de verrière derrière le lit allégué par PERSONNE2.). Contrairement à l'argumentation de ce dernier, le rapport d'expertise ne retiendrait pas que les problèmes affectant l'immeuble trouveraient leur cause dans un défaut structurel de l'immeuble.

Quant à la demande en résiliation pour motif de travaux de rénovation grande envergure, le mandataire de PERSONNE1.) a donné à considérer que pour qu'une telle demande puisse prospérer, il ne faudrait pas démonter un projet concret et il ne serait pas exigé de disposer déjà de devis émanant de sociétés spécialisées. Il n'a pas accepté la proposition formulée par PERSONNE2.) à l'audience de se reloger temporairement, alors qu'il n'aurait pas mandat pour ce faire.

Finalement il a demandé le rejet de la demande reconventionnelle formulée par PERSONNE2.) en faisant valoir que le contrat de bail ne ferait pas état d'une cave ou d'une deuxième terrasse comme faisant partie du bien donné en location. C'est par erreur que la commission des loyers aurait coché la case « cave ». De plus celle-ci ferait également état d'un jardin pourtant inexistant. Concernant la deuxième terrasse, il a expliqué que si PERSONNE2.) a pu à un certain moment utiliser une terrasse affectée à une autre unité d'habitation, elle ne serait pas prévue dans le contrat de bail

de sorte qu'il ne pourrait pas en réclamer la jouissance ou un dédommagement pour défaut de jouissance.

D. Appréciation

1) Quant aux demandes principales

a) Quant à la demande en résiliation du bail pour violation des obligations du locataire

PERSONNE1.) demande de voir constater la résiliation du contrat de bail existant entre les parties intervenue le 10 juin 2025, sinon de prononcer la résolution judiciaire du bail, en raison du non-paiement des avances sur charges par PERSONNE2.), de son refus de remettre l'attestation d'assurance au bailleur, et du défaut manifeste d'entretien des lieux.

PERSONNE2.) conteste les motifs à la base de cette résiliation pour être non fondés.

L'article 12 (2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose que :

« Tout contrat de bail visé par la présente loi, à l'exception du contrat portant sur un logement tel que défini à l'article 6, qui vient à cesser pour n'importe quelle cause est prorogé à moins que :

a) le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement,
b) le locataire ne remplisse pas ses obligations,
c) il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur ; le transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime. »

En ce qui concerne, le bien-fondé de la résiliation au regard des manquements reprochés au locataire, il y a lieu de les analyser un à un.

Le défaut de paiement partiel des avances sur charges

Le Tribunal constate que par virement du 15 avril 2026 d'un montant de 3.000,00 euros, PERSONNE2.) a apuré tous les arriérés d'avances sur charges.

Par conséquent, ce reproche, qui n'aurait en tout état de cause constitué un motif suffisamment grave, dans la mesure où il ne s'agissait qu'un défaut partiel d'avances sur charges et que le locataire ne disposait visiblement pas des décomptes relatives aux charges, ne saurait constituer une violation des obligations contractuelles dans le chef du locataire justifiant la résiliation du contrat de bail.

L'absence de preuve de la souscription d'une assurance locative

Compte tenu des documents versés par PERSONNE2.) en pièce n° 9 et 10, à savoir les certificats d'assurance pour les années 2024 et 2025, les faits à la base du reproche en question ne sont pas établis de sorte que la demande en résiliation du contrat de bail de ce chef est à rejeter.

Le défaut d'entretien

- Quant à la terrasse

PERSONNE1.) reproche à PERSONNE2.) de ne pas nettoyer et entretenir la terrasse qui serait envahie par des plantes et encombrée de poubelles.

Aux termes de l'article 1728 du code civil, le preneur est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille.

Le tribunal relève que la question de l'état de propreté de la terrasse relève davantage de la question de la réparation des dégâts causés aux lieux loués en application de l'article 1732 du code civil que d'un manquement grave justifiant la résiliation du contrat de bail.

La demande en résiliation de ce chef est partant à rejeter.

- Quant aux infiltrations d'eau et au dégât des eaux

PERSONNE1.) reproche à PERSONNE2.) d'avoir causé un dégât des eaux sur le parquet et des infiltrations d'eau sur les murs, qui seraient établis par le rapport d'expertise ALIAS1.) du 28 octobre 2024.

L'article 1728 du code civil oblige le preneur à user de la chose louée en bon père de famille.

User de la chose en bon père de famille, c'est s'en servir de telle manière que la substance n'en soit point compromise; c'est en jouir avec le soin qu'un homme consciencieux apporte à la gestion de ses propres biens, prendre les précautions requises pour sa conservation, veiller à ce qu'elle ne se dégrade pas, en un mot: c'est apporter dans l'usage et dans la jouissance de la chose tous les soins qu'on est en droit d'attendre d'un «bon père de famille», c'est-à-dire un homme normalement consciencieux et prudent.

L'obligation de jouir en bon père de famille signifie que le preneur devra entretenir la chose, il devra s'abstenir de la dégrader soit par négligence, soit par un usage anormal et excessif.

Il appartient au bailleur de rapporter la preuve du non-respect des obligations par le locataire.

En tout état de cause, il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE, Les Novelles, Le louage de choses, I, les baux en général, n°388 bis).

Le tribunal se doit de relever que le rapport unilatéral en question ne permet pas d'établir incontestablement que les dégâts allégués sont dus à un défaut d'entretien par le locataire.

Pour autant que ceux-ci soient imputables à PERSONNE2.), ce qui laisse d'être établi au vu des éléments de la cause, ils relèvent davantage de la question de la réparation des dégâts causés aux lieux loués en application de l'article 1732 du code civil que d'un manquement grave justifiant la résiliation du contrat de bail.

Compte tenu de ces considérations, le tribunal ne saurait retenir un manquement dans le chef de PERSONNE2.).

Conclusion :

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de constater que PERSONNE1.) n'a pas valablement résilié le contrat pour violation des obligations du locataire par son courrier du 10 juin 2025 et sa demande en résiliation judiciaire du contrat de bail est à rejeter pour être non fondée.

b) Quant à la demande en résiliation pour motif grave et légitime

Le tribunal est principalement saisi d'une demande de voir constater la régularité de la résiliation du contrat de bail intervenue le 10 juin 2025 pour motif grave et légitime consistant en le projet de rénovation de l'immeuble, et subsidiairement d'une demande en résiliation judiciaire du contrat de bail sur le même fondement.

PERSONNE2.) soulève l'irrecevabilité de la demande au motif que le délai n'aurait pas été respecté.

Comme à titre subsidiaire le requérant a sollicité la résiliation judiciaire du contrat de bail sur le même fondement, il y a d'abord lieu d'analyser si le motif de la résiliation est justifié ou non, avant de se prononcer sur la validité de la résiliation intervenue le 10 juin 2025.

Suivant l'article 12 (2) de la loi du 21 septembre 2006 modifiée sur le bail à usage d'habitation, tout contrat de bail visé par la présente loi, à l'exception du contrat portant sur un logement tel que défini à l'article 6, qui vient à cesser pour n'importe quelle cause est prorogé à moins que:

a) le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement,

b) le locataire ne remplisse pas ses obligations,

c) il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur ; le transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime.

Il appartient au bailleur désireux de résilier le contrat de bail pour motif grave et légitime en vue de procéder à des travaux de rénovation, d'établir l'utilité des travaux et son intention d'y procéder réellement (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 3 mars 2015, n° 167060).

Le motif de résiliation invoqué, consistant dans la nécessité de procéder à des travaux de réfection importants, constitue le cas échéant dans le chef du bailleur un motif grave et légitime de résiliation du bail, à condition pour lui d'établir tant la nécessité des travaux, que son intention d'y procéder réellement.

Si certaines décisions ont posé comme condition que les travaux de rénovation doivent être absolument nécessaires et indispensables, le tribunal rejette ce critère qui est bien trop strict.

En effet, dès lors qu'il est établi que les travaux de rénovation ont une utilité réelle pour l'immeuble en lui apportant un supplément de confort et une plus-value, le motif est à considérer comme justifié. Il en est ainsi notamment d'un immeuble d'une certaine ancienneté qui ne correspond plus aux standards modernes, dès lors qu'il est établi que les travaux projetés constituent une amélioration effective de l'immeuble, alors même que le locataire déclare se plaire dans les locaux existants (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg 3 mars 2015, n° 167060).

Il n'est pas nécessaire que l'immeuble soit dans un état de délabrement avancé pour que le juge puisse suivre le bailleur dans son argumentation de vouloir y faire effectuer des travaux. Le bailleur doit en effet être en droit d'apporter une plus-value à son immeuble. Des travaux qui se justifient par une certaine vétusté de l'immeuble loué et par la volonté du bailleur de remettre les lieux en conformité avec les standards du confort moderne, devraient justifier la résiliation du bail (Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pas., tome 31, n° 163, Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg 29 septembre 2000, n°64134).

Les travaux en question doivent encore être de nature à empêcher le maintien dans les lieux des locataires, étant donné que ceux-ci, aux termes de l'article 1724 du code civil, sont contraints de subir les réparations urgentes qui s'imposent, sauf à prendre eux-mêmes l'initiative de la rupture du contrat de bail ou à demander une réduction du loyer pour perte de jouissance des lieux pris en location pendant la période des travaux.

S'il a certes été décidé que le locataire peut se déclarer prêt à accepter les inconvénients des travaux de transformation, cette solution n'est envisageable que si objectivement le maintien dans les lieux du locataire est possible (Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pas., tome 31, n° 163).

Il appartient, dès lors, au tribunal d'apprécier si le motif invoqué est suffisamment grave et légitime pour justifier la résiliation judiciaire du bail.

L'analyse du bien-fondé du motif ne se fait pas au moment de la dénonciation, mais au moment où la résiliation du bail et le déguerpissement du locataire sont requis (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg 11 mai 1989, n° 39745).

Pour juger si la résiliation répond aux critères prévus par la loi, le juge ne doit pas prendre en compte les intérêts respectifs des parties, critère subjectif non prévu par la loi, pour évaluer et comparer les intérêts du locataire et du bailleur les uns par rapport aux autres. Il doit examiner et apprécier objectivement si les faits invoqués par le bailleur constituent un motif suffisamment grave et légitime pour justifier une

résiliation ou non, sans autre considération (Cour de Cassation 5 avril 1990, Pas. 28, p. 4).

PERSONNE2.) conteste l'intention réelle de PERSONNE1.) de procéder aux travaux de rénovation.

A ce sujet le Tribunal tient à relever que si dans l'hypothèse d'une résiliation pour besoin personnel, le bailleur est cru sur parole pour autant que le besoin ne soit pas contredit par les éléments de la cause, il appartient cependant au bailleur désireux de résilier le contrat de bail pour motif grave et légitime en vue de procéder à des travaux de démolition, d'établir son intention d'y procéder réellement.

En l'espèce, si d'une part l'appartement accuse déjà un certain âge et qu'il résulte du prédit rapport d'expertise qu'il est affecté de plusieurs problèmes, d'autre part le Tribunal constate que PERSONNE1.) ne verse qu'un « devis estimatif » établi par un architecte et non des devis concrets émanant d'entreprises spécialisées, que le devis précité date de la veille du jour du dépôt de la requête et que la résiliation pour motif grave n'est que sollicitée à titre subsidiaire, de sorte qu'aux yeux du Tribunal, il existe un doute quant aux réelles intentions de PERSONNE1.) de procéder aux travaux de rénovations allégués.

Par conséquent, le tribunal retient que le motif de résiliation invoqué, à savoir les travaux de rénovation de grande envergure, ne revêt pas le caractère de gravité requis par la loi pour asseoir une résiliation du bail.

Il y a partant lieu de constater que PERSONNE1.) n'a pas valablement résilié le contrat par son courrier du 10 juin 2025 et sa demande en résiliation judiciaire du contrat de bail est à rejeter pour être non fondée.

La demande en déguerpissement est partant également à rejeter.

c) Quant à la demande en paiement des arriérés d'avances sur charges

Cette demande est devenue sans objet au vu du paiement précité intervenu.

d) Quant à la demande en paiement des frais de nettoyage de la terrasse

Comme énoncé ci-dessus, l'état de propreté de la terrasse relève davantage de la question de la réparation des dégâts causés aux lieux loués en application de l'article 1732 du code civil qui s'appréciera en fin de contrat de bail.

Cette demande étant dès lors prématurée, elle est à rejeter.

2) Quant aux demandes reconventionnelles

a) La communication des décomptes des charges

PERSONNE2.) demande à enjoindre à PERSONNE1.) de communiquer les décomptes des charges des années 2022 à 2025.

Comme il existe un doute de savoir si l'assemblée générale des copropriétaires s'est déjà tenue, la demande en ce qui concerne l'exercice 2025 est à rejeter.

Pour ce qui concerne les autres exercices, il y a lieu de faire droit à la demande et d'ordonner à PERSONNE1.) de communiquer les décomptes des charges des années 2022, 2023 et 2024.

b) Le remboursement partiel des loyers pour défaut partiel de jouissance

PERSONNE2.) sollicite le remboursement de 10% des loyers à compter du 18 décembre 2020 s'élevant à 17.237,54 euros pour défaut partiel de jouissance, en faisant valoir qu'il n'avait pas accès à l'entièreté des lieux loués, alors qu'il aurait été privé de la jouissance de la deuxième terrasse et de la cave.

Le Tribunal tient à relever que le contrat de bail en question stipule que font partie de la location les éléments suivants : un living, une cuisine, une chambre à coucher, une salle de bains avec toilette, une terrasse et une buanderie commune.

Il y a partant lieu de constater que ni une cave, ni une deuxième terrasse ne font partie des locaux donnés en location de sorte que la demande reconventionnelle pour défaut partiel de jouissance est à rejeter, le fait que la commission des loyers ait coché dans sa décision du 20 mars 2018, visiblement par erreur, les cases « cave » et « jardin », étant sans incidence.

3) Les demandes accessoires

a) Les indemnités de procédure

PERSONNE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 5.000,00 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE2.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 2.500,00 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 (Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) est à rejeter pour être non fondée.

Comme il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE2.) les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 500,00 euros.

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 ».

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

Par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de mettre les frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE1.).

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 les demandes principale et reconventionnelle en la forme,

constate que le contrat de bail n'a pas été valablement résilié par courrier du 10 juin 2025 avec effet au 15 septembre 2025,

dit ladite résiliation inopérante et de nul effet,

dit la demande en résiliation judiciaire du contrat de bail non fondée et en déboute,

dit non fondée la demande en déguerpissement,

constate que la demande de PERSONNE1.) en paiement des arriérés d'avances sur charges est devenue sans objet,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en paiement des frais de nettoyage de la terrasse,

dit partiellement fondée la demande reconventionnelle formulée par PERSONNE2.),

partant **ordonne** à la PERSONNE1.) de communiquer à PERSONNE2.) les décomptes des frais et charges concernant les années 2022, 2023 et 2024,

rejette la demande reconventionnelle pour le surplus,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et en déboute,

dit fondée la demande de PERSONNE2.) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 500,00 euros de ce chef,

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

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l’instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Raphaël SCHWEITZER, juge de paix, assisté de la greffière Véronique RINNEN, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Raphaël SCHWEITZER **Juge de paix**	**Véronique RINNEN** **Greffière**