

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 316/24
Dossier no. L-BAIL-57/23

**AUDIENCE PUBLIQUE DU
25 janvier 2023**

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, comparant par Maître Robert LOOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

ET

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse, comparant Maître Maria Teresa CARACCIOLO, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 16 février 2023.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 02 mars 2023.

Après plusieurs remises contradictoires de l'affaire à la demande des parties, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 23 novembre 2023 lors de laquelle elle fut utilement retenue.

Lors de la prédite audience, Maître Robert LOOS, se présentant pour PERSONNE1.) et Maître Maria Teresa CARACCIOLO, se présentant pour PERSONNE2.), furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été remis,

LE JUGEMENT QUI SUIT

A. Les faits constants:

Suivant contrat de bail conclu en date du 6 mai 2020, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE3.), avec cave privative et un emplacement souterrain numéro 11, moyennant paiement le premier de chaque mois, d'un loyer de 1.850 euros et d'une avance sur charges de 250 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 3.700 euros.

B. La procédure et les prétentions des parties :

Par requête déposée en date du 16 février 2023, 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 bail valablement intervenue en date du 23 septembre 2022, sinon voir prononcer la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs du défendeur ;
- voir condamner le défendeur à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et avec leurs effets, dans un délai de huit jours à partir du prononcé du jugement à intervenir, sinon à partir de sa notification, sinon et à défaut, voir autoriser le requérant à l'expulser des lieux loués par la force et à mettre ses effets sur le carreau, les frais des ouvriers y employés étant récupérables sur simple présentation d'une quittance ;
- voir condamner le défendeur à payer au requérant les suppléments d'indemnité d'occupation de 25 % à raison de 462,50 euros par mois à partir du 1^{er} octobre 2022, soit au 31 janvier 2023, la somme de (4 x 462,50 =) 1.850 euros et à partir du 1^{er} février 2023 la somme de 2.312,50 euros (indemnité d'occupation) + 250 euros (avances sur charges), sinon les montants mensuels du loyer convenu, soit 1.850 euros + 250 euros (avances sur charges), le tout avec les intérêts tels que de droit ;
- voir condamner le défendeur à remettre en leur pristin état les lieux loués, sous peine d'une astreinte non comminatoire de 500 euros par jour de retard, avec un maximum de 15.000

euros dans un délai de 10 jours qui prendra cours à partir de la notification du jugement à intervenir ;

- voir condamner le défendeur à payer au requérant la somme totale de 95.700 euros au titre des fruits perçus par lui, avec les intérêts tels que de droit à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner le défendeur à payer au requérant une indemnité de procédure de 3.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sinon à titre de dédommagement de ses frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1134, 1142 et suivants, 1382 et 1383 du Code civil ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner le défendeur aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 57/23.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a augmenté sa demande en paiement au montant total de 111.571,57 euros, se décomposant comme suit :

- frais divers : 2.215,06 euros
- indemnités d'occupation I : [1.10.22 au 30.4.23 : 7 x (+25 %) 460 euros] : 3.220 euros
- indemnités d'occupation II : [1.05.23 au 31.7.23 : (3 x 100 % 2.310 euros)] : 6.930 euros
- ajustement des avances sur charges : [1.6.2022 au 30.4.2023 : (11 x 30 euros)] : 330 euros
- fruits perçus : (1.6.2020 au 28.2.2023) : 95.700 euros
- décompte de charges 2021/2022 : 176,51 euros
- indemnité de procédure : 3.000 euros.

PERSONNE1.) a renoncé à sa demande tendant au déguerpissement et le cas échéant à l'expulsion de PERSONNE2.) ainsi qu'à sa demande tendant à voir condamner PERSONNE2.) à remettre en leur pristin état les lieux loués, sous peine d'une astreinte non comminatoire de 500 euros par jour de retard, avec un maximum de 15.000 euros dans un délai de 10 jours qui prendra cours à partir de la notification du jugement à intervenir.

Il échet de lui en donner acte.

PERSONNE2.) a réclamé à titre reconventionnel la restitution de la somme de 3.700 euros au titre de la garante locative, avec les intérêts légaux à partir de la date du versement (mai 2020), sinon à partir de la mise en demeure (mai 2023), sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ainsi que l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.000 euros.

C. L'argumentaire des parties :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) fait valoir qu'après une visite des lieux loués qui s'est déroulée en date du 14 septembre 2022, il a eu connaissance du fait que le défendeur n'occupait pas personnellement les lieux loués mais qu'il les a sous-loués de

manière prohibée en violation du contrat de bail à quatre personnes étrangères au bail à travers sa société SOCIETE1.) SARL-S. Par ailleurs, le défendeur aurait érigé dans l'appartement une cloison séparative pour créer deux chambres supplémentaires sans autorisation du bailleur, raison pour laquelle ce dernier aurait résilié le contrat de bail par courrier recommandé du 23 septembre 2022 avec effet immédiat aux torts exclusifs de PERSONNE2.), qui devrait lui régler une indemnité d'occupation en raison de l'indisponibilité des lieux loués jusqu'au mois de juillet 2023 tel cela résulterait de l'état des lieux de sortie et de l'avenant y afférent établis de manière contradictoire par les parties ainsi que des autres pièces versées en cause. En outre, il devrait lui verser l'augmentation mensuelle des charges de 30 euros à partir du 1^{er} juin 2022 ainsi que le montant redû au titre de l'ajustement des charges de l'année 2021/2022. De plus, en vertu des articles 546 et 547 du Code civil, les loyers perçus par PERSONNE2.) au titre des sous-locations non autorisées seraient des fruits civils de la propriété et appartiendraient de facto au propriétaire des lieux loués. Selon les contrats de sous-location versés en cause, PERSONNE2.) aurait perçu un loyer mensuel total pour deux chambres de 1.450 euros (600 + 850). En présumant que le défendeur ait perçu le même loyer pour les deux autres chambres, soit également 1.450 euros, il faudrait retenir qu'il a bénéficié depuis le 1^{er} juin 2020 à ce jour d'un montant de 2.900 euros par mois, sinon enjoindre à PERSONNE2.) de produire en cause les extraits de compte de la société SOCIETE1.) SARL-S. PERSONNE1.) s'oppose finalement à la restitution du montant de la garantie locative et sollicite le rejet de la demande reconventionnelle.

PERSONNE2.) s'oppose à la demande en faisant valoir qu'il a sous-loué l'appartement avec l'acquiescement et la tolérance du bailleur au moins à compter du mois d'avril 2021 tel que cela résulterait du libellé de la facture émise par l'agence immobilière SOCIETE2.) SARL et datée du 11 avril 2023 mentionnant un nettoyage de la boîte aux lettres de l'appartement donné en location en raison de la présence de plusieurs étiquettes avec les noms des sous-locataires ainsi que de l'attestation testimoniale produite en cause par la partie adverse. La résiliation unilatérale du bail à ses torts exclusifs n'aurait donc pas été justifiée. Il donne ensuite à considérer qu'il a payé tous les loyers et avances sur charges jusqu'au départ de la dernière occupante au mois d'avril 2023. Il aurait remis l'appartement en pristin état et il aurait procédé au nettoyage complet. Il y aurait un enrichissement sans cause dans le chef de PERSONNE1.) dans le cas où il se verrait allouer le montant des sous-loyers. La sous-location serait inopposable au bailleur principal au motif qu'il s'agirait d'un contrat distinct. En outre, il ne serait pas prouvé par le requérant que PERSONNE2.) ait effectivement perçu les sous-loyers. PERSONNE2.) conteste encore le poste « frais divers » en faisant plaider qu'il s'agit de frais qui ne lui sont pas imputables. Par ailleurs, ni l'augmentation des avances mensuelles sur charges, ni l'ajustement des charges ne seraient justifiés.

D. L'appréciation du Tribunal :

1) La demande principale en résiliation, en paiement d'une indemnité d'occupation, de divers frais et de charges

a) La recevabilité

La demande de PERSONNE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi et n'étant pas spécialement contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable.

b) Le bien-fondé

Conformément à l'article 1315 du Code civil, il appartient à PERSONNE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 6 mai 2020 par l'intermédiaire de l'agence immobilière SOCIETE2.) SARL, ayant pris effet au 1^{er} juin 2020 pour se terminer le 31 mai 2022, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement anticipatif le premier de chaque mois d'un loyer fixé à 1.850 euros et d'une avance sur charges de 250 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 3.700 euros.

- La résiliation du bail

Lorsque l'une des parties au contrat de bail ne remplit pas un ou plusieurs engagements contractuels, l'autre partie est en droit de demander la résiliation du bail pour inexécution fautive, en vertu de l'article 1741 du Code civil qui n'est qu'une application en matière de bail de la règle de l'article 1184 du même code.

De même, la résiliation est possible de manière unilatérale, sans intervention initiale du juge. Elle n'échappe cependant pas complètement au contrôle de ce dernier. En effet, si l'autre partie conteste la résiliation, la partie qui a procédé à la résiliation unilatérale doit saisir le juge en vue de faire valider la résiliation. Le contrôle du juge s'opère dès lors a posteriori.

Il appartient ainsi 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 du bail, et s'il l'estime fondée, il déclarera la résiliation unilatérale valable, respectivement il fera droit à la demande en résiliation judiciaire aux torts de l'autre partie, et dans le cas contraire, il déclarera la résiliation unilatérale abusive, respectivement il débouterà la partie requérante de sa demande en résiliation judiciaire.

La sous-location prohibée constitue, en principe, un manquement grave justifiant la résiliation du bail et la condamnation du locataire au déguerpissement.

Il résulte de l'article 9 du contrat de bail conclu par les parties que le locataire ne peut pas sous-louer en tout ou en partie les biens loués sans l'autorisation expresse préalable et écrite du bailleur.

Il est constant en cause que PERSONNE2.) a sous-loué l'appartement donné en location.

Il appartient donc à PERSONNE2.) de rapporter la preuve que le bailleur ait autorisé la sous-location.

Il échet de constater que PERSONNE2.) ne rapporte pas cette preuve.

Par ailleurs, il ne saurait être déduit de l'intervention à deux reprises de l'agence immobilière SOCIETE2.) SARL en date des 16 avril 2021 et 26 avril 2022 pour enlever toutes les étiquettes posées par PERSONNE2.) sur la boîte aux lettres de l'appartement donné en location que PERSONNE1.), respectivement l'agence immobilière SOCIETE2.) SARL ait effectivement eu connaissance d'une sous-location prohibée et l'ait tolérée, respectivement acceptée. Cela ne saurait pas non plus être retenu au vu du contenu de l'attestation testimoniale établie en date du 11 octobre 2023 par PERSONNE3.), gérant de la société SOCIETE2.) SARL, qui est parfaitement recevable en sa forme et de laquelle il ressort que PERSONNE2.) l'ait informé que des ouvriers de sa société logeaient ponctuellement avec lui dans l'appartement. Il y est encore mentionné que la société SOCIETE2.) SARL a indiqué à plusieurs reprises à PERSONNE2.) que toute sous-location est interdite. Une prolongation tacite de la sous-location de la part du bailleur n'est donc pas établie.

A défaut pour PERSONNE2.) de rapporter la preuve que la sous-location prohibée par le contrat de bail ait été autorisée par le bailleur, il faut retenir que PERSONNE2.) n'a pas respecté les stipulations contractuelles.

Cette sous-location prohibée constituait un manquement suffisamment grave justifiant la résiliation du bail.

C'est dès lors à bon droit que PERSONNE1.) a résilié en date du 23 septembre 2022 le contrat de bail avec effet immédiat aux torts exclusifs de PERSONNE2.).

La résiliation unilatérale du bail est donc valablement intervenue en date du 23 septembre 2022 avec effet immédiat aux torts exclusifs de PERSONNE2.).

PERSONNE2.) est dès lors devenu occupant sans droit ni titre des lieux loués à partir de cette date.

- L'indemnité d'occupation

À partir du moment où il est devenu occupant sans droit ni titre, le locataire qui se maintient dans les lieux peut être condamné sur la demande du bailleur au paiement d'une indemnité d'occupation. Cette indemnité est due même si l'occupation se limite à la présence de meubles appartenant au locataire.

Cette indemnité a une double nature: compensatoire et indemnitaire. Elle est destinée non seulement à compenser les pertes de loyers subies par le bailleur, mais également à indemniser ce dernier du préjudice qu'il subit du fait de l'occupation, qui rend le logement anciennement loué indisponible.

Le locataire doit également verser au bailleur une indemnité d'occupation pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, afin de réparer la perte subie par impossibilité de relouer immédiatement le local.

Afin que la restitution des locaux soit effective, il faut que le preneur ait respecté non seulement les obligations de remise en état découlant du bail, mais aussi celles découlant de la loi, sauf clauses contraires prévues par les parties.

En l'espèce, il résulte de la comparaison entre l'état des lieux d'entrée du 26 mai 2020 et de l'état des lieux de sortie établi de manière contradictoire en date du 26 avril 2023 que notamment un lavabo suspendu dans le WC était fissuré, que le flexible de la douche était dégradé, que deux WC étaient fissurés, que le congélateur et le lave-vaisselle ont été enlevés et que quatre clés étaient manquantes. Pour les autres dégradations affectant notamment la peinture aux murs, il n'est pas établi qu'elle dépasse l'usure normale.

Il ressort encore d'un avenant au prédit état des lieux de sortie du 23 mai 2023 que le congélateur d'origine n'a pas été remis par PERSONNE2.). Il s'est limité à installer un frigo usé, dont des tiroirs et tablettes manquaient. S'agissant du lave-vaisselle, il a été remis sans avoir été nettoyé et avec une fuite au niveau du branchement. Il en ressort encore que les travaux de réfection au niveau des éléments de plomberie n'ont pas été effectués et qu'une clé et la télécommande du garage n'ont pas été remises.

Il en découle que le 23 mai 2023, du fait De PERSONNE2.), PERSONNE1.) était toujours dans l'impossibilité de relouer l'appartement.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE1.) en paiement d'une indemnité d'occupation pour la période du 1^{er} octobre 2022 au 31 juillet 2023, date à laquelle il a trouvé un nouveau locataire, est à dire fondée en son principe.

Quant à la fixation du montant de l'indemnité d'occupation, il échet de retenir que PERSONNE1.) ne justifie aucunement à l'aide de pièces probantes de l'augmentation de 25 % qu'il réclame au titre de l'indemnité d'occupation, de sorte qu'au vu des paiements

intervenues jusqu'au 30 avril 2023, il n'a droit à se voir allouer que la somme totale 5.550 euros (1.850 x 3 mois).

- Les frais divers

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) produit aux débats deux factures de la société SOCIETE2.) SARL du 22 mars 2023 et du 13 mai 2023 aux termes desquelles celle-ci met en compte des frais de 104,40 euros x 2 déplacements pour l'établissement de l'état des lieux de sortie en date du 1^{er} décembre 2022 et de l'avenant en date du 12 mai 2023, rendez-vous auxquels PERSONNE2.) ne s'est pas présenté. Ses frais ne sont pas à mettre à charge de PERSONNE2.), dès lors qu'ils trouvent leur cause dans la décision de PERSONNE1.) de recourir aux services d'un agent immobilier pour dresser les états des lieux de sortie, alors que la présence d'une agence immobilière n'est pas obligatoire pour leur établissement.

PERSONNE1.) renvoie ensuite à une facture de la société SOCIETE3.) datée du 21 juin 2023 et relative à l'achat d'un nouveau congélateur d'un montant total de 589 euros TTC. Au vu des constatations précitées résultant de l'état des lieux de sortie relatives au congélateur, la demande de PERSONNE1.) est à dire fondée à concurrence de la somme de 589 euros.

Concernant les frais de nettoyage d'un montant de 622,22 euros résultant de la facture SOCIETE4.) du 7 août 2023, il ne saurait être retenu au vu des énonciations de l'état des lieux de sortie que le nettoyage des lieux loués à concurrence d'un montant total de 622,22 euros s'est imposé.

Quant aux factures de la société SOCIETE2.) SARL du 24 août 2023 pour divers travaux tels son déplacement pour ouvrir la porte pour la livraison du congélateur, le remplacement d'ampoules défectueuses dans la cave et dans l'appartement et l'enlèvement de meubles que le locataire aurait prétendument laissé dans l'appartement, il échet de constater qu'il n'est pas établi que ces interventions sont imputables au locataire au vu des énonciations de l'état des lieux de sortie et compte tenu du choix de PERSONNE1.) de recourir aux services d'une agence immobilière. PERSONNE1.) n'a dès lors pas droit à se voir allouer la somme de 795,06 euros de ce chef.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, PERSONNE1.) a droit au montant total de 589 euros pour frais divers.

- Les charges

Il appartient au propriétaire d'établir le principe et le quantum des frais incombant au locataire moyennant la production du décompte et des pièces justificatives afférentes, lorsque la créance affirmée de ce chef est contestée par le locataire.

En ne produisant que deux extraits de décompte relatifs aux charges de 2021 à 2023 sans la moindre pièce justificative permettant de vérifier qu'une augmentation des charges s'est imposée, la demande de PERSONNE1.) en augmentation des avances sur charges de l'ordre de 30 euros par mois pour la période du 1^{er} juin 2022 au 30 avril 2023, soit un montant total de 330 euros, est à dire non fondée.

Le montant de 176,51 euros réclamé par PERSONNE1.) au titre du décompte de charges 2021/2022 n'est pas non plus justifié compte tenu des quelques pièces versées y afférentes, de sorte qu'il n'a pas droit audit montant.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, la demande de PERSONNE1.) est d'ores et déjà à dire fondée à concurrence du montant total de 6.139 euros (5.550 + 589).

2) La demande en octroi des fruits civils

S'agissant de la demande de PERSONNE1.) en restitution des fruits civils constitués par les sous-loyers des sous-locations prohibées, il appartient, avant tout autre progrès en cause, à PERSONNE1.), de prendre position quant à la compétence du juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour toiser cette demande.

Dans l'attente de cette prise de position, il y a lieu de surseoir à statuer sur cette demande.

3) La demande reconventionnelle

La demande reconventionnelle de PERSONNE2.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi et n'étant pas spécialement contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable.

Conformément à l'article 1315 du Code civil, il appartient à PERSONNE2.) d'établir le bien-fondé de sa demande reconventionnelle.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail, défaut de paiement de loyers ou de charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs.

Le preneur ne peut réclamer la remise de la garantie locative aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution des obligations lui imposées par le bail, de sorte que le remboursement doit être différé jusqu'au règlement final des comptes.

Il est constant en cause que PERSONNE2.) a fourni dans le cadre du contrat de bail conclu par les parties une garantie locative d'un montant de 3.700 euros.

Au vu des développements qui précèdent concernant la demande principale et au vu du sort de cette demande, il échet d'ores et déjà de retenir que PERSONNE1.) a valablement pu retenir la somme de 3.700 euros au titre de la garantie locative, de sorte que la demande reconventionnelle est à dire non fondée.

Après compensation et après déduction du montant valablement retenu par PERSONNE1.), PERSONNE2.) est condamné à payer à PERSONNE1.) le montant de 2.439 euros (6.139 - 3.700), avec les intérêts légaux à partir du 16 février 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire concernant la condamnation précitée, de sorte que celle-ci est à rejeter.

Il convient de surseoir à statuer pour le surplus et de réserver les frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

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

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande et de la renonciation à sa demande tendant au déguerpissement et le cas échéant à l'expulsion de PERSONNE2.) ainsi qu'à sa demande tendant à voir condamner PERSONNE2.) à remettre en leur pristin état les lieux loués, sous peine d'une astreinte non comminatoire de 500 euros par jour de retard, avec un maximum de 15.000 euros dans un délai de 10 jours qui prendra cours à partir de la notification du jugement à intervenir,

dit la demande de PERSONNE1.) relative à la résiliation du bail, au paiement d'une indemnité d'occupation, de frais divers et des charges recevable,

constate que la résiliation du bail est valablement intervenue en date du 23 septembre 2022 avec effet immédiat aux torts exclusifs de PERSONNE2.),

dit que PERSONNE2.) était occupant sans droit ni titre à partir de cette date,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité d'occupation à concurrence du montant de 5.550 euros,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en octroi de frais divers à concurrence du montant de 589 euros,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) relative aux charges,

invite PERSONNE1.) à prendre position quant à la compétence du juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour connaître de sa demande relative à l'octroi des fruits civils basée sur les articles 546 et 547 du Code civil,

dans l'attente de cette prise de position, sursoit à statuer quant à cette demande,

dit recevable mais non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.),

dit que PERSONNE1.) a valablement retenu le montant de 3.700 euros au titre de la garantie locative,

après compensation et après déduction du montant valablement retenu par PERSONNE1.) au titre de la garantie locative, condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 2.439 euros, avec les intérêts légaux à partir du 16 février 2023, jusqu'à solde,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir cette condamnation de l'exécution provisoire,

sursoit à statuer pour le surplus et réserve les frais et dépens de l'instance,

fixe l'affaire pour la continuation des débats à l'audience publique du **jeudi, 7 mars 2024 à 15.00 heures, salle JP.0.02.**

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée du greffier William SOUSA, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

William SOUSA