

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3943/24  
L-BAIL-716/23

**Audience publique du 11 décembre 2024**

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 Caroline MULLER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Salah NACER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

**partie défenderesse au principal**  
**partie demanderesse par reconvention**

comparant en personne

-----

## **Faits**

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 26 octobre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 22 novembre 2023.

Lors de la prédite audience, la partie défenderesse comparut en personne et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 28 novembre 2023. Par la suite, l'affaire fut refixée au 19 février, puis au 15 avril et ensuite au 26 juin 2024.

A la prédite audience, Maître Caroline MULLER et PERSONNE2.) furent entendues en leurs moyens et conclusions. L'affaire fut prise en délibéré et le prononcé fut fixé au 11 juillet 2024.

En date du 10 juillet 2024, le tribunal prononça la rupture du délibéré et refixa l'affaire pour la continuation des débats à l'audience du 25 septembre 2024. Lors de cette audience, l'affaire fut refixée au 18 novembre 2024.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Caroline MULLER et PERSONNE2.) furent entendues en leurs moyens et conclusions.

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

## **le jugement qui suit:**

Par requête déposée au greffe le 26 octobre 2023, 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 déclarer le bail conclu entre parties résilié avec effet au 31 janvier 2024, et pour s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de 24 heures à partir de la notification du jugement à intervenir et de voir

condamner la défenderesse à payer au requérant une indemnité mensuelle d'occupation s'élevant à 1.500.- EUR, avec les intérêts légaux à partir de la présente requête, sinon à compter du jugement à intervenir.

Le requérant sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.) expose que suivant contrat de bail signé le 1<sup>er</sup> novembre 2016, il a donné en location à la défenderesse un appartement sis au ADRESSE1.) pour un loyer mensuel de 1.400.-EUR.

En date du 27 juin 2023, le mandataire du requérant aurait notifié la résiliation du contrat de bail précité pour motifs graves au sens de l'article 12(2), c) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation telle que modifiée, étant donné qu'il projetait d'effectuer des travaux majeurs de rénovation de la maison (renouvellement des sols, des fenêtres, des sanitaires, et de l'isolation) afin de préserver l'intégrité de l'appartement et de l'immeuble en général.

Les travaux envisagés ne permettraient pas un maintien du locataire dans les lieux.

Le délai de préavis de trois mois qui aurait commencé à courir à partir du 30 juin 2023 serait, après expiration d'un délai supplémentaire accordé, arrivé à terme en date du 31 janvier 2024.

Toutefois, suivant courrier daté du 18 juillet 2023, la partie défenderesse a indiqué qu'elle et sa famille ne quitteraient pas les lieux.

En droit, la partie requérante conclut que PERSONNE2.) est occupante sans droit ni titre depuis le 31 janvier 2024 de l'appartement donné en location, de sorte qu'il y a lieu d'ordonner son déguerpissement.

A l'audience du 26 juin 2024, le requérant a indiqué renoncer à ses demandes en déguerpissement et d'indemnité d'occupation, alors que la partie défenderesse aurait quitté le logement et qu'un état des lieux a été réalisé en date du 1<sup>er</sup> février 2024.

Il échet de lui en donner acte.

Toutefois, il formule une demande en indemnisation de dommage locatif qu'elle évalue à 12.538,20.-EUR.

Il échet de donner acte au requérant de sa demande nouvelle.

Il explique que des moisissures sont apparues sur les murs et que l'appartement a été laissé dans un état sale, l'ensemble de ces désordres serait imputable à PERSONNE2.) et dus à une utilisation non conforme du bien.

A l'appui de sa prétention, le requérant verse un « rapport d'expertise » effectué par l'architecte PERSONNE3.) qui a retenu un défaut d'aération correcte des lieux dans le chef de la locataire.

Les dégâts ressortiraient encore de l'état des lieux réalisé entre parties.

En réplique aux arguments et moyens de la défenderesse, il fait valoir que les décomptes charges feraient apparaître un solde de 1.054,35.-EUR en faveur de PERSONNE2.). Il conviendrait de procéder à une compensation de ce montant ainsi que de celui de la garantie bancaire avec les dommages locatifs réclamés.

Quant à la nécessité des travaux, qui est remise en cause par la partie défenderesse, PERSONNE1.) a fait valoir que les lieux étaient vétustes et devaient impérativement être rénovés. De toute façon, la partie défenderesse aurait accepté la résiliation en quittant les lieux.

Les décomptes versés en cause seraient corrects et à entériner, en outre les poubelles auraient été accessibles à tout un chacun.

Invité par le tribunal, suite à la rupture du délibéré, de prendre position quant à la question de savoir si l'immeuble en question est soumis ou non au statut de la copropriété, le requérant a indiqué que lui et sa sœur étaient propriétaires de l'immeuble en question.

En réplique à la partie défenderesse, il a confirmé que son fils aurait été de visite sur les lieux, tout en précisant qu'il ne serait pas resté longtemps.

#### PERSONNE2.)

La partie défenderesse a plaidé que le motif de résiliation invoqué n'était pas valable. Les devis des différentes entreprises appelées à effectuer les travaux de rénovation seraient postérieurs à la requête et non signés, aucune durée des travaux préconisés ne serait d'ailleurs indiquée.

PERSONNE2.) en outre a fait valoir qu'elle aurait été disposée à se maintenir dans les lieux pendant la durée des travaux et que le logement était suffisamment grand pour procéder aux rénovations en plusieurs étapes.

Selon la partie défenderesse, le requérant procéderait de la sorte parce qu'elle aurait refusé l'augmentation du loyer souhaitée par ce dernier, les travaux de rénovation n'auraient été qu'un prétexte pour l'obliger à quitter les lieux.

A ce titre, elle formule une demande reconventionnelle à hauteur de 22.265,45.-EUR pour frais de déménagement, du surplus de loyer dont elle doit s'acquitter pour son nouveau logement ainsi que du congé qu'elle a dû prendre « afin de gérer la situation ».

Elle sollicite également la restitution de la somme de 4.091,51.- EUR à titre de trop payé d'avances sur charges. Selon la partie défenderesse, les frais n'auraient pas été correctement répartis, alors que 8 personnes auraient occupé les lieux, or le bailleur aurait divisé les frais par sept. En général, la clé de répartition des charges appliquée serait très à son désavantage. Les frais pour les poubelles seraient également contestés, étant donné qu'elle n'aurait pas eu accès aux poubelles vertes et bleues qui se trouvaient dans un local fermé à clé, tout comme la redevance pour sol qui ne serait pas à sa charge. Également le montant figurant au décompte pour adoucisseur ne serait justifié par aucune facture.

Finalement, la partie défenderesse sollicite encore une indemnité de procédure de 2.000.- EUR.

En réponse aux arguments du requérant, elle fait plaider que les lieux avaient subi une usure normale et qu'elle n'aurait commis aucune faute dans l'entretien des lieux. En outre le nettoyage des joints dans la salle de bain ne serait pas à sa charge, alors qu'elle serait vouée à être entièrement renouvelée.

L'appartement pris en location aurait dès le début accusé un problème d'humidité, le logement étant perméable au froid en raison des fenêtres qui ne disposeraient que d'un vitrage simple, mais elle aurait accepté ledit bien faute de mieux pour se loger. D'ailleurs, un problème de chauffage aurait persisté en 2022 et elle aurait envoyé une lettre au bailleur à cet effet qui n'aurait cependant pas réagi.

### Appréciation

Le tribunal constate que le contrat de bail versé par la partie requérante n'est pas signé.

Toutefois, les parties n'ont pas remis en cause l'existence d'un contrat de bail à loyer, soumis à la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, de sorte que la demande a été introduite dans les formes et délais de la loi et est dès lors à déclarer recevable tout comme

la demande additionnelle et les demandes reconventionnelles de la partie défenderesse.

➤ Résiliation du bail et action en dommage et intérêt pour résiliation abusive

PERSONNE2.) fait valoir que la résiliation effectuée par le requérant du contrat de bail était abusive, étant donné que le motif grave évoqué par le bailleur à savoir la réalisation de travaux d'envergure n'était pas établi.

A ce titre, la partie défenderesse sollicite à titre reconventionnel la condamnation du requérant à la somme de 22.265,45.-EUR en raison des frais engendrés par la résiliation abusive du bail, de déménagement, du surplus de loyer dont elle doit s'acquitter pour son nouveau logement ainsi que du congé qu'elle a dû prendre afin de gérer la situation.

Suivant l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 modifiée sur le bail à usage d'habitation, tout contrat de bail, 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 prorogée 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.*
- Des travaux de transformation ou de rénovation peuvent, le cas échéant, constituer un motif grave et légitime.*

Si toutefois le locataire n'accepte pas la cause de la résiliation du bail invoquée par le bailleur, il appartient à ce dernier de saisir le juge de paix en vue d'obtenir la résiliation judiciaire du bail et la condamnation du locataire à déguerpir des lieux. Tant que la décision judiciaire de résiliation du bail n'est pas intervenue ou n'a pas acquis autorité de chose jugée, le bail en état de prorogation légale subsiste entre les parties qui sont maintenues dans les relations de bailleur et de locataire (M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, n°171).

Il y a lieu de rappeler que la résiliation est l'acte juridique par lequel l'une des parties met unilatéralement fin au contrat. Si l'autre partie ne conteste pas la résiliation et quitte les lieux loués, le bail est terminé. Par contre, 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 par voie de justice (cf. Lex Thielen, Le contrat de bail n°356, p. 284).

En l'espèce, il est constant en cause que la partie défenderesse a quitté les lieux avant le 2 février 2024, date à laquelle un état des lieux contradictoire de sortie a été réalisé.

Même si PERSONNE2.) a par courrier du 18 juillet 2023 dans un premier temps déclaré refuser la résiliation, elle a fini par l'accepter, de sorte qu'elle ne saurait se prévaloir que le motif de résiliation avancé par le bailleur était fallacieux, étant donné que la résiliation est *in fine* intervenue d'un commun accord.

En tout état de cause, le bail entre parties a cessé d'exister, de sorte que la partie défenderesse ne saurait plus s'opposer à la résiliation du bail qui est déjà intervenue et dans la mesure où elle a volontairement quitté les lieux, elle ne saurait réclamer des dommages et intérêts pour un quelconque préjudice au requérant pour résiliation abusive.

Il y a partant lieu de débouter la requérante de sa demande en dommages et intérêts.

➤ quant aux dégradations et 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.

La partie requérante fait valoir entre autres que les murs ont été affectés de moisissures qui seraient imputables à un défaut d'aération correcte dans le chef de la partie défenderesse.

A l'appui de ses prétentions, la partie requérante fait valoir que les dégâts, dont les moisissures, ont été constatés par l'architecte PERSONNE3.) tel que cela ressort de son courrier adressé au requérant en date du 26 février 2024.

Il ressort dudit courrier que l'architecte a retenu concernant les diverses chambres affectées de moisissures que celles-ci « sont le résultat d'un manque d'aération dans la chambre ».

Toutefois, le tribunal constate qu'il n'a été procédé à aucune analyse en bonne et due forme des lieux.

La partie défenderesse a fait valoir que les lieux n'étaient pas correctement isolés, en particulier les fenêtres munies d'un simple vitrage ne permettraient pas un chauffage efficace des lieux donnés en location. S'y ajouterait que les radiateurs ne chauffaient pas correctement et que la chaudière dysfonctionnait, de sorte qu'il n'était pas possible d'atteindre une température ambiante dans le logement.

Il convient de rappeler que le bailleur, étant contractuellement obligé de procurer une jouissance normale et complète, est tenu à garantie, quelle que soit l'origine du vice. Il importe peu que le vice provienne d'un tiers ou du bailleur lui-même, qu'il existe dès avant le bail ou qu'il survienne seulement au cours du contrat, ou encore qu'il soit inconnu du bailleur. Mais il faut toujours que le vice provienne de la chose même pour que la garantie joue.

Il n'y a donc pas lieu de distinguer entre vice ou défaut de la chose provenant de malfaçons ou de vétusté, ou de défaut d'entretien (Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE, Le louage des choses, Les baux en général, no 661).

Toutefois, si les dégradations proviennent d'un mauvais usage ou d'un manque d'entretien et de surveillance de la part du locataire, le bailleur n'aura pas à en répondre (Yvette Merchiers, Le bail en général, Edition 1997 n° 166, p.172 ; TAL, 15 février 2011, numéro 134345 du rôle ; TAL, 18 février 2014, numéro 156090 du rôle ; TAL, 16 février 2018, numéro 185.552 du rôle ; TAL, 23 avril 2021, numéro TAL-2020-02870 du rôle).

Le tribunal constate que la partie défenderesse dans son courrier du 18 juillet 2022 en réponse à un courrier du 2 juillet 2022 du bailleur, dans lequel ce dernier indique vouloir augmenter le loyer, indique qu'il existe un problème de chauffage et que le propriétaire a été averti déjà de ce fait l'hiver précédent sans rien entreprendre. Il est également fait état d'un problème de moisissures et d'humidité dans les chambres.

Aucune pièce figurant au dossier ne permet de retenir que le propriétaire ait réalisé une quelconque intervention au niveau du chauffage, respectivement se soit enquis quant au problème de moisissures évoqué par le locataire.

Le tribunal relève encore qu'il ressort des clichés figurant dans l'état des lieux que l'appartement donné en location est ancien et vétuste.

Au vu de ce qui précède et dans la mesure où le document confectionné par l'architecte PERSONNE3.) n'a guère de valeur probante pour ne pas constituer une véritable expertise des lieux, le tribunal retient qu'il n'est pas établi que l'apparition de moisissures soit imputable à un défaut d'entretien imputable au locataire.

En ce qui concerne les joints dans la salle de bain qui doivent être refaits, il est constant en cause qu'au vu de l'ancienneté de l'immeuble et de la durée du bail celle-ci sont dus à la vétusté.

Il y partant lieu de débouter PERSONNE1.) de sa demande en indemnisation de dégâts locatifs.

➤ Demande en remboursement d'avances sur charges

La partie défenderesse sollicite à titre reconventionnel la restitution de la somme de 4.091,51.- EUR à titre de trop payé d'avances sur charges. Elle estime que les calculs des charges ne sont pas corrects, étant donné que le bailleur les a réparties en fonction du nombre de personnes présentes dans l'immeuble. Or, le fils du propriétaire ensemble avec sa petite amie auraient séjourné pendant des périodes prolongées ce qui n'aurait pas été pris en compte. Le nombre d'occupants aurait constamment varié et le mode de calcul préjudiciable à son encontre.

En particulier, la partie défenderesse conteste en outre être redevable des frais de scellement du sol qui seraient à charge du propriétaire. Concernant les poubelles, elle n'aurait pas eu accès à l'intégralité des poubelles. Finalement, elle conteste être redevable des frais à titre de livraison d'adoucisseurs qui ne seraient justifiés par aucune facture.

Selon le décompte dressé par le requérant, les postes suivants ont été mis à charge de la partie défenderesse pour une période de 6 années :

1. Redevances de scellements de sols 920,57.- EUR ;
2. Déchets résiduels en mélange et déchets recyclables 2.123,56.- EUR ;
3. Facture d'électricité 988,69.-EUR ;
4. Eau/ Eau usée 1.457,30.-EUR ;
5. Flacons d'adoucisseurs 955,53.- EUR.

soit des frais pour un total de 6.445,65.-EUR. Il est encore fait état et non contesté que la partie défenderesse a versé la somme de 7.500.- EUR à titre d'avances sur charges.

Le bailleur reconnaît d'ailleurs redevoir la somme de 1.054,35.- EUR à titre de trop payé.

- redevances de scellement du sol

Le tribunal constate que selon décompte dressé par le bailleur, ce dernier a mis à charge du locataire la somme de 920,57.- EUR à titre de redevances de scellement des sols pour une période de 6 années.

Selon l'article 5 (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, « le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les

montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire. Ne peuvent être mis à charge du locataire que les frais exposés pour la consommation d'énergie, pour l'entretien courant du logement et des parties communes, pour les menues réparations ainsi que les taxes liées à l'usage du logement ».

A ce titre, il y a lieu de retenir que les frais de scellement des sols ne sont pas imputables au locataire (JP Lux., 5 janvier 2017, n° 61/17, JP Lux, 10 mai 2019, n° 1576/19 ; il s'agit d'une taxe de quotité), de sorte que la demande en remboursement de PERSONNE2.) est encore fondée pour les 6 années en question, soit pour la somme de 920,57.- EUR.

- Adoucisseurs

Le tribunal constate qu'aucune facture ne figure au dossier concernant les livraisons d'adoucisseurs, de sorte que le bailleur ne saurait mettre ce montant à charge du locataire.

Il en découle que PERSONNE2.) peut dès lors prétendre au remboursement de la somme de 955,53.- EUR.

- Déchets résiduels en mélange et déchets recyclables

La partie défenderesse conteste ce poste au motif qu'elle n'aurait pas eu accès à certaines des poubelles.

Le tribunal constate cependant que cette affirmation reste à l'état de pure allégation, de sorte que PERSONNE2.) est à débouter de cette demande.

- Répartition des charges

En général, PERSONNE2.) conteste encore la répartition des charges telle qu'opérée par le propriétaire et qui consiste à appliquer une clé de répartition en fonction du nombre d'occupants.

En l'espèce, la partie défenderesse s'est vu appliquer une clé de répartition de 4/7, alors qu'elle occupe son logement avec trois autres personnes et que selon le bailleur le nombre total d'occupants a toujours été de 7 personnes sur cette période.

Si les frais mis en compte résultent d'un décompte d'un immeuble soumis au statut de la copropriété approuvé en assemblée générale conformément à la législation relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, les positions de ce décompte à charge du locataire par application de la présente loi sont présumées justifiées et échues.

Il ressort d'un acte de partage que l'immeuble appartient pour moitié au requérant et pour moitié à sa sœur et que l'immeuble est soumis au statut de la copropriété.

Toutefois, le tribunal constate qu'en l'espèce l'ensemble des exercices 2017 à 2023 n'ont été approuvés qu'en date du 15 septembre 2023, et qu'il n'existe aucune preuve que le procès-verbal ait été soumis à la partie défenderesse, de sorte qu'elle peut encore les remettre en cause.

Il est constant en cause que le contrat de bail est muet en ce qui concerne la clé de répartition des charges.

Le Tribunal rappelle que quant à la répartition des frais et charges entre le locataire et le bailleur, « Les parties peuvent en principe librement prévoir dans le contrat de bail la question de savoir quelles charges sont à supporter par le locataire, y compris les impôts et taxes, sauf les restrictions apportées par la loi du 21 septembre 2006 concernant les charges devant être payées par le locataire d'un bail à usage d'habitation... » (Lex THIELEN, Le contrat de bail, n° 56).

Si les parties peuvent librement convenir des frais et charges à supporter par le preneur et du montant des avances à payer par ce dernier à ce titre, en revanche, leur réclamation effective est soumise à une triple obligation dans le chef du bailleur :

- *Les charges doivent correspondre à des dépenses réelles.*
- *Un décompte intelligible doit être établi par le bailleur.*
- *Le bailleur doit fournir des documents justificatifs.*

Le bailleur ne peut en effet réclamer au locataire que ce qu'il a déboursé lui-même.

A défaut de précisions dans les conventions signées entre parties, la répartition des frais communs doit s'opérer en tenant compte des usages dans le règlement des conflits. (les Nouvelles de droit civil, tome IV : le louage des choses n° 1180).

Selon les usages en matière de bail à usage d'habitation, une répartition proportionnelle aux mètres carrés loués semble la plus juste, mais une répartition par unité est courante aussi.

En l'occurrence, une clé de répartition en fonction des occupants a été appliquée de manière constante, tel que l'atteste le décompte de charge produit.

Il est également constant en cause que l'immeuble est constitué de 4 appartements.

La clé de répartition utilisée vient à faire supporter plus de la moitié des frais à la locataire et est contraire aux usages précités.

Dans la mesure où le tribunal ne dispose pas des millièmes des surfaces occupés par la requérante, il y a lieu de procéder à une répartition des charges en fonction du nombre de logements soit 4 en l'espèce.

Ainsi, en appliquant, cette clé de répartition à la totalité des charges à répartir (après avoir retiré redevances de scellement du sol et les frais pour adoucisseurs) soit sur la somme de 8.012,46.- EUR, les charges incombant à la partie défenderesse s'élèvent à 2.003,12.-EUR.

Il en découle que la partie requérante peut prétendre à la restitution de la somme de (7.500-2.003,12) 5.496,88.- EUR à titre de trop payé.

Toutefois, le tribunal ne saurait statuer *ultra petita*, de sorte que la demande est à limiter à la somme de 4.091,51.- EUR réclamée par la partie défenderesse.

➤ Remboursement de la garantie locative

PERSONNE2.) a encore à titre reconventionnel sollicité le remboursement de la garantie locative.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P31 n° 2/2001, n° 65).

Au vu des développements qui ont précédé et dans la mesure où la partie requérante n'a pas prospéré dans sa demande en indemnisation de dégâts locatifs, il y a lieu d'ordonner la restitution de la garantie locative qui s'élève à la somme de 3.900.- EUR.

➤ Quant aux indemnités de procédure :

Le requérant et la défenderesse réclament encore respectivement la somme de 1.500.-EUR et 2.000.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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

En l'occurrence, au vu des circonstances du litige, les demandes respectives sont à déclarer non fondées, l'iniquité n'étant rapportée par aucune des parties au procès.

Il y a lieu encore lieu de faire masse des frais et dépens de l'instance et de les imposer pour moitié à chacune des parties.

### **Par ces motifs**

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

**déclare** la demande de PERSONNE1.) recevable ;

**donne** acte à PERSONNE1.) qu'il renonce à ses demandes tendant à voir constater la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement du locataire ainsi qu'à la fixation d'une indemnité d'occupation,

**donne** acte à PERSONNE1.) de sa demande nouvelle à titre d'indemnisation de dommage locatif et la **déclare** recevable;

**déclare** la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) recevable ;

**déclare** la demande nouvelle de PERSONNE1.) à titre de dommage locatif non fondée, partant en **déboute** ;

**déclare** la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) à titre de résiliation abusive non fondée ;

**déclare** la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) à titre de remboursement de trop payés de charges fondée à concurrence de 4.091,51.- EUR ;

**déclare** la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) à titre de remboursement de la garantie locative fondée à concurrence de 3.900.- EUR ;

**condamne** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 7.991,51.- EUR ;

**dit** non fondées les demandes réciproques de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure ;

**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 extraordinaire 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