

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 311/25
du 27.01.2025

Dossier n° L-BAIL-816/23

Audience publique du vingt-sept janvier mille vingt-cinq

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire ADRESSE1.),
siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit :

dans la cause entre

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE2.),

partie demanderesse au principal,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Tuce ISIK, avocat, en remplacement de Maître Rosanna MONGELLI, avocat à la Cour, demeurant toutes deux à Luxembourg,

et

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse au principal,
partie demanderesse sur reconvention,

comparant par Maître Fabien FRANCOIS, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix ADRESSE1.) le 24 novembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 15 janvier 2024 à 15 heures, salle JP 0.15.

Après six remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 6 janvier 2025 à 15 heures, salle JP 0.15.

La partie demanderesse au principal et défenderesse sur reconvention, PERSONNE1.), comparut par Maître Tuce ISIK, avocat, en remplacement de Maître Rosanna MONGELLI, avocat à la Cour, tandis que la partie défenderesse au principal et demanderesse sur reconvention, PERSONNE2.), comparut par Maître Fabien FRANCOIS, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications 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 :

Faits constants

Par contrat de bail du 25 septembre 2018 avec effet au 1^{er} octobre 2018, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.750.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 230.- euros, soit au total 1.980.- euros par mois.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 2 juin 2023, le mandataire judiciaire de PERSONNE2.) a résilié le contrat de bail avec effet au 30 septembre 2023 pour motif grave et légitime consistant dans la réalisation de travaux de rénovation dans l'appartement loué par PERSONNE1.) construit en 1964. Il y est indiqué que « *des installateurs ont informé mon mandant que des conduites d'eau froide sont parsemées de rouille, ce qui ne permet qu'un débit minimal. Pour les conduites d'eau chaude, la situation est en principe la même, tout comme pour les conduites de chauffage. Ces conduites devront être remplacées urgemment. Les conduites d'eau sont posées sous le carrelage dans le béton/la chape (couvert par un plancher en bois) des différentes pièces, qui devra être découpé et remplacé. (...).* »

Le 30 septembre 2023, les clés du logement ont été remises.

Procédure et prétentions des parties

Par requête déposée le 24 novembre 2023 au greffe de la Justice de paix ADRESSE1.), PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner le défendeur à lui payer la somme de 51.500.- euros au titre d'indemnisation des troubles de jouissance résultant des vices et défauts affectant l'appartement loué, avec les intérêts légaux à partir de la mise en

demeure du 16 mai 2023, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;

- voir condamner le défendeur à lui payer la somme de 3.668.- euros au titre d'indemnisation du préjudice matériel subi en raison de la nécessité de se reloger, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir majorer le taux d'intérêt légal de trois points à compter du 4^{ème} mois suivant la notification du jugement à intervenir ;
- voir condamner le défendeur à lui restituer la garantie locative d'un montant de 3.500.- euros ;
- voir enjoindre au défendeur de procéder à la régularisation des charges de septembre 2018 à décembre 2018 et de janvier à décembre 2023 ;
- voir condamner le défendeur à lui payer la somme de 3.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir condamner le défendeur aux frais et dépens de l'instance ; et
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa requête et sur base des faits constants ci-avant énoncés, **PERSONNE1.)** fait valoir que dès la fin de l'année 2018, il a dû constater que le circuit d'eau courante de l'appartement était défectueux et que la pression d'eau dans la salle de bains, le WC et la cuisine était tellement basse qu'une jouissance normale du bien loué était manifestement impossible.

Après de nombreuses demandes et réclamations du requérant et de l'agent immobilier chargé de la mise en location du bien litigieux restées sans réponse, PERSONNE1.) aurait, par courrier du 17 janvier 2019, mis en demeure le bailleur de s'occuper sans délai de la réparation du circuit d'eau courante.

Pendant des années, le bailleur se serait contenté de prendre acte du problème et à faire semblant de planifier des travaux de réparation, soit à avouer que les conditions sanitaires du logement étaient indécentes et ce dans un courriel du 2 mars 2022.

Or, les travaux n'auraient jamais été réellement planifiés ou discutés avec le syndicat des copropriétaires et le bailleur aurait laissé espérer le locataire pendant des années, tout en réclamant le paiement de l'intégralité du loyer.

Par un courriel du 18 juin 2022 et une missive du 22 novembre 2022, PERSONNE1.) aurait demandé au bailleur de remédier aux problèmes de pression d'eau et d'absence d'eau froide dans la cuisine et la salle de bains. Les discussions se seraient en effet prolongées jusqu'en 2023 sans que le bailleur ait procédé à la mise en conformité du logement, ni accepté de baisser le montant du loyer.

Par courrier du mandataire de PERSONNE1.) du 16 mai 2023, PERSONNE2.) aurait été mis en demeure de procéder aux travaux nécessaires.

Suite à la lettre de résiliation du contrat de bail du 2 juin 2023 avec effet au 30 septembre 2023 pour motif grave et légitime consistant dans des travaux de rénovation, le mandataire de PERSONNE1.) aurait, par courrier officiel du 11 juillet 2023, contesté les motifs de résiliation.

Les problèmes de pression et de température d'eau auraient été constatés par l'huissier de justice suppléant Marine HAAGEN, en remplacement de l'huissier de justice Tom NILLES, dans un procès-verbal de constat dressé le 25 septembre 2023, lequel aurait retenu : 1) l'absence de débit d'eau dans le robinet du WC, 2) la défectuosité de la chasse d'eau du WC, 3) un débit d'eau froide très faible dans la cuisine, 4) un débit d'eau chaude normal dans la cuisine se transformant rapidement en eau brûlante, 5) un lave-vaisselle se mettant en sécurité une dizaine de fois lors de chaque lavage en raison des problèmes de pression d'eau dans la cuisine, 6) une pression d'eau faible dans la douche et 7) l'absence d'eau froide et d'eau chaude dans la douche, l'eau restant toujours tiède. L'huissier aurait encore retenu que « *la tuyauterie reliée au compteur d'eau de Monsieur PERSONNE1.) est ancienne et revêtue, à différents endroits, de rouille et de dépôt orangé humide* ».

PERSONNE1.) renvoie aux articles 1719, 1720, 1721 et 1134 du Code civil.

Se prévalant de ce que, dès la fin de l'année 2018, il aurait été confronté à un logement dont l'utilisation des installations sanitaires aurait été quasiment impossible et malgré dénonciation immédiate de ces problèmes au bailleur, les problèmes de pression et de température d'eau n'auraient jamais été résolus par ce dernier.

PERSONNE1.) réclame l'allocation de dommages et intérêts à hauteur de 51.500.- euros pour l'indemnisation des troubles de jouissance subis, correspondant à la moitié des loyers payés sur 60 mois dont à déduire la somme de deux fois 500.- euros au titre de retenues opérées sur les loyers d'août 2023 et septembre 2023 compte tenu de l'absence d'installations sanitaires fonctionnels (1.550.- euros : 2 x 60 mois de location - 1.000.- euros) au motif que pendant environ cinq ans, le requérant n'aurait jamais eu accès à un WC, une douche et des robinets de toilette et de cuisine fonctionnels.

PERSONNE1.) réclame, outre des dommages et intérêts pour troubles de jouissance, l'allocation de la somme de 2.668.- euros au titre des frais d'agence exposés pour se reloger ainsi que la somme de 1.000.- euros au titre de frais de déménagement en raison de ce que le motif de résiliation du bail invoqué consistant dans des travaux de rénovation était incontestablement dolosif dans la mesure où les travaux n'avaient à la date de l'introduction de la requête introductive d'instance toujours pas été réalisés.

Il réclame enfin la restitution de la garantie locative de 3.500.- euros.

A l'audience des plaidoiries du 6 janvier 2025, PERSONNE1.) réitère ses demandes.

Pour documenter l'absence d'eau froide dans la cuisine, PERSONNE1.) se réfère aux deux attestations testimoniales produites en cause, l'une d'PERSONNE3.), l'autre de PERSONNE4.).

PERSONNE2.) conclut au rejet de la demande en indemnisation pour troubles de jouissance à hauteur de 51.500.- euros, sinon demande à la voir réduire à de plus justes proportions.

Il conclut au débouté de la demande en indemnisation des frais de déménagement et des frais d'agence au motif que PERSONNE1.) n'aurait jamais contesté la résiliation du contrat de bail en justice et qu'il aurait volontairement quitté les lieux loués. Par ailleurs, la partie adverse resterait en défaut de produire la moindre pièce relative aux frais de déménagement et de d'agence.

PERSONNE2.) explique que le bail a pris effet le 1^{er} octobre 2018, mais que le locataire a seulement payé à partir du 9 octobre 2018, de sorte qu'il lui redevrait le montant y afférent du loyer et de l'avance pour charges pour la période du 1^{er} au 8 octobre 2018, soit le montant de 448.- euros.

Les loyers et avance sur charges des mois d'août 2023 et septembre 2023 auraient été incomplètement payés laissant un solde impayé de 1.160.- euros.

PERSONNE2.) sollicite dès lors, reconventionnellement, la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 1.608.- euros (448 + 1.160) au titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges.

Il convient de lui donner acte de sa demande reconventionnelle.

PERSONNE2.) demande encore à voir condamner, reconventionnellement, le requérant originaire à lui payer au titre des décomptes de charges locatives des années 2018 et 2022 les sommes respectives de 65,98 euros et de 465,64 euros, soit au total 531,62 euros.

Il convient de lui donner acte de sa demande reconventionnelle.

PERSONNE2.) sollicite par ailleurs, reconventionnellement, la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer au titre des frais de remise en état des lieux loués le montant de 9.262,05 euros se composant :

- du montant de 1.309.- euros pour des travaux de remise en état du sol (enlèvement de la mouette de tapis) ;
- du montant de 7.709.80 euros, sinon de 3.616,47 euros, pour des travaux de peinture ; et
- du montant de 250,25 euros pour des travaux de réparation du store pare-vue dans la salle des bains et des raccords d'angle dans la cuisine.

Il convient de lui donner acte de sa demande reconventionnelle.

Le défendeur originaire demande enfin, reconventionnellement, la compensation judiciaire des demandes principales et reconventionnelles, tout en insistant sur le fait qu'il y aurait lieu de pratiquer une retenue de 500.- euros sur le montant de la garantie

locative pour faire face à une éventuelle régularisation des charges locatives de l'exercice 2023 en défaveur du locataire.

Il convient de lui donner acte de sa demande reconventionnelle.

PERSONNE2.) demande encore à voir assortir les condamnations pécuniaires reconventionnelles à prononcer des intérêts légaux à partir du courriel du 9 février 2024, sinon à partir de la date des plaidoiries.

PERSONNE2.) sollicite par ailleurs une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure.

Pour ce qui est de la demande adverse en indemnisation pour troubles de jouissance, PERSONNE2.) reconnaît qu'un problème de débit d'eau froide lui a été dénoncé dès décembre 2018.

A l'époque, le débit d'eau froide aurait été suffisant bien que non optimal. Le problème se serait certes aggravé vers la fin du bail, mais aurait toujours été suffisant.

Le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) du 25 novembre 2019 ferait état de la pression insuffisante de l'eau, à laquelle la Ville ADRESSE1.) ne pourrait pas remédier, qu'un système d'augmentation de la pression des conduites d'eau potable serait possible suivant devis de la société SOCIETE1.) et que le syndic explorera d'autres solutions.

La société SOCIETE2.) SA serait intervenue aux frais du bailleur le 1^{er} décembre 2021 laquelle aurait retenu une très forte calcification des armatures et la société SOCIETE3.) SARL aurait procédé au remplacement de deux mitigeurs suivant facture du 21 décembre 2021.

La société SOCIETE4.) serait intervenue le 7 février 2022 pour remplacer le mitigeur de l'évier. La société SOCIETE5.) serait intervenue aux frais du bailleur le 14 février 2022 pour remédier au problème de faible pression de l'eau froide et la société SOCIETE4.) serait intervenue aux frais de PERSONNE2.) les 14 février et 28 février 2022 pour remédier à un problème de tuyau d'eau fissuré dans la colonne montante dans la cave, sa réparation et le contrôle de la pression d'eau à tous les points d'eau du logement loué par PERSONNE1.).

Par courriel du 2 mars 2022, PERSONNE2.) aurait informé le locataire du changement du tuyau dans la cave, changement à la suite duquel la pression d'eau dans la salle de bains aurait augmenté, que la pression d'eau froide dans la toilette et le WC n'aurait pas pu être augmentée et qu'un remplacement de la tuyauterie s'avérerait nécessaire laquelle impliquerait une coordination entre le syndic, le locataire et les ouvriers chargés de procéder aux travaux.

Lors d'une assemblée générale des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.) du 10 novembre 2022, le remplacement total de la tuyauterie de l'immeuble aurait été discuté et PERSONNE2.) aurait demandé que les travaux de remplacement commencent par son appartement avec prise en charge partielle des frais de sa part. Cette proposition

aurait été refusée et il aurait été retenu que, dès que le syndic aurait reçu les divers devis, une assemblée générale extraordinaire serait convoquée.

Par courriel du 4 avril 2023, PERSONNE2.) aurait informé son locataire qu'il ne pourrait, de sa propre initiative, entreprendre des travaux aux conduites d'eau lesquelles appartiennent aux parties communes et que cela relèverait du ressort de l'assemblée générale des copropriétaires.

Par courrier recommandé d'avocat du 16 mai 2023, PERSONNE2.) aurait été mis en demeure de faire réaliser jusqu'au 15 juin 2024 les travaux nécessaires quant aux conduites d'eau, faute de quoi PERSONNE1.) se réserverait le droit de réclamer indemnisation et de réduire le loyer au montant de 1.000.- euros.

PERSONNE2.) relève que ce courrier recommandé du 16 mai 2023 ferait état d'une pression d'eau faible et d'une absence d'eau froide dans la cuisine, la salle de bains et le WC, alors que l'absence d'eau froide n'aurait jamais été évoquée antérieurement à ce courrier.

PERSONNE2.) se base sur un courrier de la société SOCIETE4.) du 7 septembre 2023 dans lequel cette dernière aurait retenu que la pression d'eau aurait été suffisante tant avant qu'après leurs différentes interventions en date des 7 et 28 février 2022 bien que non optimale, et que leurs interventions auraient légèrement amélioré la situation.

Le constat d'huissier du 25 septembre 2023 ferait état de problèmes n'ayant jamais été dénoncés auparavant.

Ainsi, n'auraient jamais été dénoncés au bailleur :

- une défectuosité de la chasse du WE ;
- un problème du lave-vaisselle se mettant en sécurité une dizaine de fois lors de chaque lavage en raison de problèmes de pression d'eau dans la cuisine ;
et
- un problème d'eau froide et d'eau chaude dans la douche, l'eau restant toujours tiède.

PERSONNE2.) fait valoir qu'entre décembre 2018 et novembre 2021, soit pendant près de trois ans, il n'aurait plus reçu aucune réclamation de la part de PERSONNE1.), de sorte qu'il aurait valablement pu croire que les problèmes étaient résolus. Il estime que le fait pour PERSONNE1.) de ne pas avoir intenté une action en justice plus tôt prouverait que le problème de pression d'eau n'était pas si grave.

Il explique qu'aucune assemblée générale des copropriétaires n'aurait été convoquée en temps utile, raison pour laquelle il aurait fait convoquer une assemblée générale des copropriétaires le 18 janvier 2024 avec comme ordre du jour, entre autres, de voir ordonner au syndic de demander des devis pour le remplacement de toutes les colonnes montantes et des raccordements aux conduites d'eaux dans les différents appartements.

Les travaux par lui proposés auraient été refusés lors de cette assemblée générale et le syndic aurait démissionné pendant ladite assemblée.

En guise de conclusion, PERSONNE2.) reconnaît qu'un problème de débit d'eau froide lui a été dénoncé par le locataire en décembre 2018, mais que la pression d'eau froide aurait toujours été suffisante bien que non optimale, en se référant à un courrier de la société SOCIETE4.) du 7 septembre 2023 et que, sauf stipulation contractuelle expresse, le bailleur ne serait pas tenu à garantir une pression optimale. Aucune dénonciation d'un quelconque autre problème ou aggravation n'aurait été faite entre décembre 2018 et novembre 2021. Une aggravation du problème du débit d'eau froide lui aurait été la première dénoncée par la mise en demeure du 16 mai 2023.

L'attestation testimoniale d'PERSONNE3.) ne serait pas pertinente ni concluante pour la solution du litige en ce qu'elle resterait muette sur une quelconque dénonciation de désordres au bailleur et en l'absence d'indications temporelles précises.

L'attestation de PERSONNE4.) serait également impertinente pour être lacunaire, ne comporter aucune indication temporelle et ne pas faire état d'une quelconque dénonciation d'un désordre au bailleur.

Appréciation

1. Demandes principales de PERSONNE1.)

1.1. Demande en indemnisation pour troubles de jouissance

PERSONNE1.) sollicite des dommages et intérêts en invoquant une violation par le bailleur de ses obligations contractuelles découlant des articles 1719, 1720 et 1721 du Code civil.

L'article 1719 du Code civil dispose que le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière : 1° de délivrer au preneur la chose louée ; 2° d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ; 3° d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

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

Il faut que le bailleur procède à tous les travaux qui s'imposent pour que le locataire puisse jouir d'une façon normale de l'objet loué.

Le défaut d'entretien peut constituer une faute susceptible d'engager la responsabilité du bailleur négligent.

Le bailleur, qui prive le preneur d'une partie du confort lui assuré par le contrat de bail, trouble sa jouissance.

La garantie de la jouissance paisible comprend notamment celle des vices de la chose.

Aux termes de l'article 1721 du Code civil :

« Il est dû 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 du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser. »

Par vice de la chose, on entend 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, qui, en un mot, a pour effet d'enlever au preneur le bénéfice de la jouissance normale et complète qu'eu égard à la nature de la chose, aux usages et à la situation des lieux, il avait le droit d'escompter. 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.

Il n'y a pas lieu de distinguer entre vices ou défauts de la chose louée provenant de malfaçons, de vétusté ou d'un défaut d'entretien.

Il importe peu que le bailleur ait ou non connaissance du vice, qu'il soit de bonne ou de mauvaise foi ; que le vice soit apparu avant ou après la conclusion du bail.

La sanction résultant de la violation des obligations découlant pour le bailleur de l'article 1721 du Code civil consiste au choix du preneur en une demande en réparation en nature, la résolution du bail ou une demande en indemnisation.

Le preneur qui invoque la garantie des vices doit prouver ces vices à la base du dommage causé.

Face aux contestations de PERSONNE2.), il appartient à PERSONNE1.), pour justifier sa demande en indemnisation, d'établir la réalité des griefs invoqués et de prouver qu'il en a informé son bailleur avec demande d'y remédier.

Au niveau factuel, le tribunal tient à relever :

- que par courriel du 17 janvier 2019, PERSONNE1.) a mis en demeure PERSONNE2.) de s'occuper de la réparation du circuit d'eau ;
- que, contrairement à la position de PERSONNE1.), le courriel de PERSONNE2.) du 2 mars 2022 ne comporte aucun aveu de ce dernier selon lequel les conditions sanitaires du logement étaient indécentes ;
- que, contrairement à la position de PERSONNE1.), le courriel de ce dernier du 18 juin 2022 ne contient aucune demande faite au bailleur de remédier aux problèmes de pression et d'absence d'eau froide dans la cuisine et la salle de bains, mais seulement une invitation faite au bailleur à effectuer des travaux

pour un logement ne répondant pas aux règles d'hygiène et permettant une utilisation normale sans autres explications ;

- que ce n'est que dans la missive du 22 novembre 2022 dans laquelle le locataire s'est plaint la première fois de l'absence d'eau froide dans la cuisine et la salle de bains et s'est prévalu d'une non-conformité sanitaire en se référant au constat fait par les deux entreprises de plomberie missionnées par le bailleur.

Il ressort des pièces versées et des développements faits de part et d'autre lors des plaidoiries que hormis la question de la pression d'eau froide dans le logement, l'absence d'eau froide dans la cuisine et la salle de bains a été dénoncé la première fois au bailleur par courrier du 22 novembre 2022.

Face aux contestations de PERSONNE2.) quant à l'absence d'eau froide, le locataire produit deux attestations testimoniales.

Dans son attestation testimoniale, PERSONNE3.) fait état de diverses constatations par elle relevées dans l'appartement litigieux et écrit dans la phrase finale que « *les faits datent depuis novembre 2018 à septembre 2023* » et reste muette quant à une dénonciation des désordres y relevés au bailleur. Cette attestation est imprécise quant aux indications temporelles et non pertinente pour la solution du litige et est dès lors à rejeter.

L'attestation testimoniale émise par PERSONNE4.) ne contient aucune indication de lieu et de temps et manque de précision, de sorte qu'elle est à écarter.

Il convient dès lors de retenir que le prétendu désordre tenant à l'absence d'eau froide n'a pas été établi par l'ancien locataire.

PERSONNE1.) reste encore en défaut d'établir de manière positive que la pression d'eau aurait été insuffisante pendant la durée du bail et d'énervé ainsi le constat de la société SOCIETE4.), retenant, dans un courrier du 7 septembre 2023, que les travaux effectués par elle ensemble avec la société SOCIETE5.) lors de plusieurs interventions en février 2022 ont légèrement remédié à la situation et que la pression d'eau était tant avant, qu'après l'exécution des travaux entrepris, suffisante bien que non optimale.

Il ne ressort d'aucun élément du dossier que, suite à l'intervention des deux sociétés de plomberie en février 2022, PERSONNE1.) ait dénoncé à nouveau un manque de pression, voire une absence de débit d'eau, à PERSONNE2.), au cours du contrat de bail.

Pour ce qui est des autres désordres allégués et documentés dans le constat d'huissier du 25 septembre 2023, à supposer qu'ils soient imputables au bailleur, il ne ressort d'aucun élément du dossier que ces désordres aient été signalés au bailleur avant la fin du contrat de bail et avant la présente procédure initiée par le dépôt d'une requête introductive d'instance en date du 24 novembre 2023.

Au vu de ce qui précède, de l'appréciation du tribunal, les pièces produites ne suffisent pas pour établir un manquement du bailleur à son obligation de garantie du vice et d'assurer une jouissance paisible à son locataire.

Au vu des développements ci-avant faits, il échoit de constater que PERSONNE1.) n'établit point l'existence d'un trouble de jouissance, de sorte que sa demande en indemnisation à hauteur du montant de 51.500.- euros au titre des prétendus troubles de jouissance est à rejeter.

1.2. Demande en indemnisation des frais d'agence et de déménagement

Le tribunal constate qu'à la suite de la résiliation du contrat de bail par PERSONNE2.) par courrier recommandé du 2 juin 2023 avec effet au 30 septembre 2023 pour motif grave et légitime consistant dans la réalisation de travaux d'envergure, le locataire a contesté la validité de la résiliation pour travaux d'envergure par courrier de son avocat en date du 11 juillet 2023 et a invité le bailleur à considérer la résiliation du bail comme non avenue, faute de quoi il allait agir en justice.

Force est néanmoins de constater que PERSONNE1.) a libéré volontairement les lieux en-dehors de toute procédure de déguerpissement à son égard, de sorte qu'il a implicitement accepté ladite résiliation.

Dès lors, PERSONNE1.) est actuellement malvenu à se prévaloir du prétendu caractère fallacieux et dolosif du motif de résiliation invoqué tiré de travaux de rénovation, de sorte que ses demandes en indemnisation des frais d'agence et de déménagement encourent le rejet.

1.3. Demande à voir enjoindre au bailleur de procéder à la régularisation des charges

Compte tenu de la production du décompte de charges de 2018 au cours de la procédure et de la fin du bail au 30 septembre 2023, la demande tend à voir enjoindre à PERSONNE2.) de produire le décompte des charges locatives du 1^{er} janvier 2023 au 30 septembre 2023.

Il convient de faire droit à cette demande d'injonction.

1.4. Demande en restitution de la garantie locative

Il est constant en cause qu'en début de bail, PERSONNE1.) a fourni une garantie locative de 3.500.- euros au bailleur.

Le tribunal est saisi par PERSONNE2.) d'une demande en compensation judiciaire de la garantie locative avec les demandes reconventionnelles, lequel souhaite retenir provisoirement le montant de 500.- euros en prévision du décompte de charges locatives du 1^{er} janvier 2023 au 30 septembre 2023 restant à établir.

La garantie locative est une sûreté destinée à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître de l'exécution du bail : défaut de paiement de loyers ou de charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs,

indisponibilité des lieux. Elle n'est remboursable ou sujette à restitution qu'après l'expiration du bail ; le preneur ne peut en effet réclamer la remise 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 (cf. Lex Thielen, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, éd. Larcier, 2020, n° 49).

Le décompte de charges locatives de 2023 n'étant pas encore établi, il y a lieu, en principe, de faire droit à la restitution de la garantie locative à hauteur de 3.000.- euros et de réserver le surplus de 500.- euros, sauf à faire droit à la demande reconventionnelle en compensation judiciaire de la garantie locative à hauteur de 3.000.- euros avec les demandes principales.

2. Demandes reconventionnelles de PERSONNE2.)

2.1. Demande en paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges

PERSONNE2.) sollicite le paiement de la somme de 448.- euros pour le loyer et avance sur charges du 1^{er} au 8 octobre 2018 ainsi que la somme de 1.160.- euros pour les mois d'août et septembre 2023, soit au total 1.608.- euros.

En absence de contestations et de preuves de paiement produites par PERSONNE1.), la demande en paiement des arriérés de loyers et d'avances est dès lors fondée et justifiée pour le montant réclamé au principal de 1.608.- euros.

Le courriel du 9 février 2024 ne saurait valoir mise en demeure au sens de la loi, de sorte qu'il y a lieu d'allouer les intérêts légaux sur la somme de 1.608.- euros à partir de la date des plaidoiries, le 6 janvier 2024, jusqu'à solde.

2.2. Demande en paiement des décomptes de charges d'octobre 2018 à décembre 2018 et de l'exercice 2022

Le demandeur sur reconvention demande encore la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer au titre des décomptes de charges locatives des années 2018 et 2022 les sommes respectives de 65,98 euros et de 465,64 euros, soit au total 531,62 euros.

En absence de contestations et de preuves de paiement produites par PERSONNE1.), la demande en paiement des décomptes de charges 2018 et 2022 est dès lors fondée et justifiée pour le montant réclamé au principal de 531,62 euros.

Le courriel du 9 février 2024 ne saurait valoir mise en demeure au sens de la loi, de sorte qu'il y a lieu d'allouer les intérêts légaux sur la somme de 531,62 euros à partir de la date des plaidoiries, le 6 janvier 2024, jusqu'à solde.

2.3. Demande en indemnisation des dégâts locatifs

PERSONNE2.) réclame encore l'indemnisation pour les frais de remise en état du logement à hauteur de la somme de 9.262,05 euros, laquelle se compose comme suit :

- de la somme de 1.309.- euros pour des travaux de remise en état du sol (enlèvement de la mouette de tapis) ;
- de la somme de 7.709.80 euros, sinon de 3.616,47 euros, pour des travaux de peinture ; et
- de la somme de 250,25 euros pour des travaux de réparation du store parvenue dans la salle des bains et des raccords d'angle dans la cuisine.

Afin d'étayer ses prétentions, PERSONNE2.) se base sur le contrat de bail, sur les photos jointes à l'état des lieux d'entrée du 9 octobre 2018 et celles jointes à l'état des lieux de sortie du 30 septembre 2023 ainsi que sur trois devis et une facture.

Il explique que l'état des lieux de sortie du 30 septembre 2023 ne constituerait pas un état contradictoire des lieux et ne lui serait pas opposable faute d'avoir été établi en sa présence ou du moins par lui signé. Il est formel pour dire qu'il n'aurait pas donné mandat à PERSONNE5.) de l'agence SOCIETE6.) pour dresser cet état des lieux. En revanche, la caractère contradictoire et opposable de l'état des lieux d'entrée du 9 octobre 2018 n'est pas remis en cause par le bailleur, bien qu'il n'ait pas été établi en présence de ce dernier ou par lui contresigné.

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

Selon l'article 1732 du Code civil, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute.

Dans le mécanisme de l'article 1732 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 (cf. TAL, 5 février 1987, rôle n° 35.323).

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 (cf. Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, p. 343).

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.

Il y a cependant lieu de préciser que la présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du Code civil n'est qu'une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute. Cette preuve est rapportée, si le preneur établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée. Le preneur peut également s'exonérer en établissant que les pertes ou dégâts sont dus à des causes positives, par rapport auxquelles toute faute est exclue dans son chef ou dans le chef de ceux dont il est responsable (cf. Marianne Harles, op. cit., p. 344).

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués dans le même état qu'il les a reçus lors de la prise à bail (abstraction faite de l'usure normale) est une obligation de résultat dans son chef. Le bailleur n'a rien à prouver sauf le fait matériel de la dégradation ou de la perte, le preneur étant responsable par le seul fait de

l'existence d'une dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la conclusion du contrat (cf. Trib. d'arr. Lux., 21 octobre 2014, n° 160.810 du rôle).

Le locataire ne peut pas se contenter d'une preuve indirecte. Le fait d'avoir disposé du bien avec toute la prudence voulue, et dès lors l'absence de faute de sa part démontrée, ne suffirait pas pour l'affranchir. Le locataire est tenu de prouver la cause étrangère ou la vétusté de manière positive.

En vertu des articles 55 et 58 du Nouveau Code de procédure civile, les parties ont la charge d'alléguer à l'appui de leurs prétentions les faits propres à les fonder et il appartient à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Au vu de ces principes directeurs qui régissent la charge des preuves, il appartient donc aux parties de soumettre les éléments de preuve qui justifient leurs prétentions.

Le juge apprécie les prétentions au vu des éléments de preuve, dont les pièces, que les parties lui soumettent.

L'incertitude et le doute subsistant à la suite de la production d'une preuve doivent nécessairement être retenus au détriment de celui qui avait la charge de la preuve. Il n'est pas suffisant de retenir la vraisemblance d'un fait pour le tenir pour établi. Un jugement ne peut donc être fondé sur des preuves qui laissent subsister une incertitude (cf. CA, 21 décembre 2011, n° 31.982 du rôle ; cf. Cass. belge, 19 décembre 1963 ; cf. Cass. fr., ch. soc., 31 janvier 1962, et Cass. fr., ch. soc., 15 octobre 1964, cités dans Patrick Kinsch, Probabilité et certitude dans la preuve en justice, JTL, 2009, p. 42 et s., n° 18 et s.).

A noter que l'absence de preuve du paiement des factures portant sur la réparation de dégâts locatifs, respectivement le fait que les frais de réparations ne sont documentés que par des devis/offres (et non par des factures dûment acquittées) ne porte pas à conséquence. En effet, le paiement des indemnités pour dégâts locatifs imputables ne peut être soumis à l'exécution effective des travaux de réparation. Contraint de restituer les lieux dans l'état dans lequel il les a reçus, le preneur est tenu de réparer par équivalent.

En présence d'états des lieux d'entrée et de sortie, l'obligation de restitution des lieux dans le chef du locataire s'apprécie suivant l'état comparatif des lieux, à son entrée et à sa sortie.

En l'espèce, un état des lieux d'entrée contradictoire a été dressé, mais aucun état des lieux de sortie contradictoire n'est produit, PERSONNE2.) réfutant catégoriquement avoir conféré mandat à l'agent immobilier d'y procéder.

Il s'ensuit que PERSONNE2.), réfutant toute valeur de preuve à l'état des lieux de sortie, ne saurait dès lors pas non plus se baser sur les photos prises à cette occasion par l'agent immobilier et jointes à la partie écrite du constat, ledit document constituant un tout indivisible.

Restant dès lors en défaut de prouver le fait matériel d'une quelconque dégradation aux lieux loués qui n'existait pas lors de la conclusion du contrat de bail,

PERSONNE2.) est à débouter de sa demande en indemnisation pour dégâts locatifs. A noter que la seule production de devis ou d'une facture de la part du bailleur ne saurait en aucun cas établir la matérialité d'une dégradation imputable au locataire.

Il y a lieu d'ordonner la compensation entre les montants réduits de part et d'autre au titre des demandes principales et reconventionnelles.

Après compensation, il y a lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 870,38 euros (3.000 - 1.608 - 521,62).

3. Indemnités de procédure

Chaque partie sollicite encore une indemnité de procédure 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., 2 juillet 2015, n° 60/15).

Les parties sont à débouter de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure, alors que la condition de l'iniquité requise par la loi fait défaut.

4. 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 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, de sorte qu'elle est à rejeter.

Au vu de l'issue des demandes respectives formulées de part et d'autre, il y a 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,

reçoit la requête en la forme ;

donne acte à PERSONNE2.) de ses demandes reconventionnelles ;

dit les demandes principales et reconventionnelles recevables;

dit la demande principale en dommages et intérêts pour prétendus troubles de jouissance non fondée et en **déboute** ;

dit la demande principale en remboursement des frais d'agence et de déménagement non fondée et en **déboute** ;

dit la demande principale à voir enjoindre à PERSONNE2.) de procéder à la régularisation des charges locatives de septembre 2018 à décembre 2018 sans objet au vu de la production du décompte ;

dit la demande principale à voir enjoindre à PERSONNE2.) de procéder à la régularisation des charges locatives de janvier 2023 à décembre 2023 fondée ;

enjoint à PERSONNE2.) de procéder à l'établissement du décompte de charges locatives de janvier 2023 au 30 septembre 2023 pour le **14 avril 2025** au plus tard ;

dit la demande principale en restitution de la garantie locative de 3.500.- euros fondée à concurrence de 3.000.- euros et **réserve** le surplus de 500.- euros dans l'attente de l'établissement du décompte des charges locatives du 1^{er} au 30 septembre 2023 ;

dit la demande reconventionnelle en indemnisation des frais de remise en état non fondée et en **déboute** ;

dit la demande reconventionnelle en paiement des arriérés de loyers et d'avances sur fondée ;

dit la demande reconventionnelle en paiement des décomptes de charges locatifs de 2018 et 2022 fondée ;

dit la demande reconventionnelle en compensation judiciaire avec la garantie locative recevable et fondée à concurrence du montant de 3.000.- euros et **réserve** le surplus ;

après compensation :

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 870,38 euros ;

refixe l'affaire pour ce qui est du décompte de charges locatives du 1^{er} janvier 2023 au 30 septembre 2023 et de la retenue de 500.- euros sur la garantie locative pour **continuation des débats** à l'audience publique du **vendredi, 25 avril 2025, à 9.00 heures, salle d'audience JP 0.02** ;

dit les demandes des parties en obtention d'une indemnité de procédure non fondées et en **déboute** ;

dit la demande en exécution provisoire non fondée et la **rejette** ;

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 dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Katia FABECK, juge de paix, assistée du greffier Tom BAUER, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Katia FABECK
Juge de paix

Tom BAUER
Greffier