

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1058/25  
L-BAIL-344/24

**Audience publique du 19 mars 2025**

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 Stefan SCHMUCK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

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

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

comparant par Maître Yves MURSCHEL, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Gérard SCHANK, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

## **Faits**

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 10 mai 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 16 juillet 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Gérard SCHANK se présenta pour PERSONNE2.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 4 novembre 2024, puis refixée au 16 décembre 2024.

Lors de la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Stefan SCHMUCK et Maître Yves MURSCHEL, en remplacement de Maître Gérard SCHANK, furent entendus en leurs moyens et conclusions. L'affaire fut prise en délibéré et le prononcé fut fixé au 22 janvier 2025.

En date du 22 janvier 2025 et suite aux courriers des mandataires respectifs des 18 décembre 2024 et 16 janvier 2025, le tribunal prononça la rupture du délibéré et refixa l'affaire au 26 février 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Stefan SCHMUCK et Maître Yves MURSCHEL furent entendus en leurs derniers moyens et conclusions.

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

## **le jugement qui suit:**

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 10 mai 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg pour l'entendre condamner à lui restituer la garantie locative de 6.600,- EUR avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 19 avril 2024, sinon, à partir de la présente demande en justice, sinon à partir de la décision à intervenir, et le tout jusqu'à solde, de dire que le taux d'intérêts sera majoré de trois points de pourcentage à compter du troisième mois suivant la notification de la décision à intervenir. PERSONNE1.) réclame encore le

remboursement de la somme de 2.350.- EUR correspondant au loyer du mois de février 2023 payé de façon erronée avec les intérêts légaux à partir de la présente demande en justice, sinon à partir de la décision à intervenir, et le tout jusqu'à solde.

La requérante sollicite encore la condamnation de la partie défenderesse à lui payer la somme de 2.500.- EUR à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) expose que suivant contrat de bail signé en date du 1<sup>er</sup> juin 2017, elle aurait pris en location une maison sise à L-ADRESSE3.) auprès de PERSONNE2.) et feu PERSONNE3.) moyennant un loyer initial de 2.200.- EUR, porté ensuite à 2.350.- EUR.

La requérante précise encore qu'elle aurait versé une garantie locative à hauteur de 6.600.- EUR lors de la signature du contrat.

Le contrat de bail aurait été résilié d'un commun accord entre parties sous la condition qu'un nouveau locataire soit trouvé.

En l'espèce, la bailleuse aurait trouvé un nouveau locataire avec effet au 1<sup>er</sup> février 2024, les clés lui auraient été rendues et un état des lieux de sortie aurait été réalisé le 7 février 2024. L'immeuble aurait été restitué à la bailleuse dans un très bon état général, toutefois malgré mise en demeure en date du 19 avril 2024, celle-ci n'aurait pas procédé au remboursement de la garantie locative, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

En outre, PERSONNE1.) fait valoir que la partie défenderesse aurait perçu un loyer dès le départ de la requérante, à savoir le 9 février 2024, jour de son déménagement, de sorte que le loyer ainsi versé serait indu et qu'il y aurait lieu à remboursement.

En réplique aux arguments de la partie défenderesse, PERSONNE1.) fait valoir qu'elle a procédé à un entretien régulier de la chaudière et qu'une fiche de travaux aurait été versée en cause. Toutefois, la partie défenderesse tenterait de mettre à la charge du locataire une refonte complète de la chaudière ancienne, or, ces frais incomberaient au bailleur.

Quant à la remise en peinture des murs, la partie requérante plaide que les dégâts constatés ne dépassent pas l'usure normale correspondant à près de 7 ans d'occupation et que le bailleur doit supporter. Selon l'attestation testimoniale versée en cause, les murs auraient en outre été repeints par la requérante. D'ailleurs, il aurait incombé au bailleur d'apposer des détecteurs de fumée ce que ce dernier n'aurait pas fait, de sorte qu'il ne saurait être reproché à la requérante de l'avoir fait à sa place. S'y ajouterait que les détecteurs en question n'auraient pas été enlevés par la

requérante, de sorte que d'éventuels dégâts ainsi occasionnés seraient l'œuvre du bailleur et dès lors pas à charge du locataire.

Plus particulièrement, concernant la taille de l'arbre, la partie défenderesse ne verserait aucune preuve que les travaux aient été réalisés, seul un devis figurerait au dossier.

Finalement, quant à la mesure d'expertise sollicitée par la partie défenderesse, celle-ci serait à rejeter, alors qu'un nouveau locataire occuperait les lieux depuis plus d'un an.

Concernant la restitution du loyer, elle a encore plaidé que tout au plus celle-ci devrait se faire en tenant compte au prorata des jours encore occupés avant de libérer les lieux, soit jusqu'au 9 février 2024.

À l'audience du 26 février 2025, la requérante a fait valoir qu'il conviendrait, en ce qui concerne les arbres arborant la maison prise en location, de distinguer entre élagage et taille, alors que le premier incomberait uniquement au bailleur. En l'espèce, des coupes importantes auraient été réalisées par la partie défenderesse avec des mesures de sécurité et l'intervention d'une entreprise spécialisée, de sorte qu'il ne saurait être question de l'entretien incombant au locataire.

Elle a encore augmenté sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour la porter à 5.000.- EUR au vu de l'attitude de la partie défenderesse et a demandé de se réserver le droit de réclamer ultérieurement les frais d'avocat exposés en l'espèce.

## PERSONNE2.)

La défenderesse s'oppose à la restitution de la garantie locative et fait valoir que la maison avait été entièrement repeinte avant le début du bail. Suivant l'état des lieux de sortie, les murs comporteraient des taches et le plafond aurait subi des dégradations, alors que la partie requérante avait installé des détecteurs de fumée qu'elle aurait ensuite enlevé arrachant ainsi le crépi à ces endroits. S'y ajouterait que le parquet comporterait des rayures et que les volets et les bancs des fenêtres présenteraient également des dégradations selon l'état des lieux de sortie.

La remise en peinture aurait dès lors été nécessaire et à ce titre un devis est versé en cause, dont le montant est réclamé à titre de remboursement de dégâts locatifs.

La partie défenderesse sollicite encore une mesure d'expertise afin de déterminer l'ensemble des dégâts locatifs affectant la maison donnée en location à la requérante et de chiffrer le coût de leur remise en état.

En outre, il conviendrait aussi de mettre à charge de la locataire les frais d'intervention d'un chauffagiste, alors qu'elle n'aurait pas procédé à un entretien de la chaudière tel que prévu par le contrat de bail.

Il y aurait également lieu de mettre à charge les frais de nettoyage des gouttières ainsi que la taille de l'arbre situé à l'avant de la maison.

Quant à l'attestation testimoniale versée en cause, celle-ci serait non pertinente, le témoin n'étant pas expert en la matière.

À titre reconventionnel, la partie défenderesse a sollicité une indemnité de procédure à hauteur de 2.500.- EUR.

En réponse aux arguments de la partie requérante, la défenderesse a fait valoir qu'elle avait également installé des détecteurs de fumée et que néanmoins, PERSONNE1.) aurait apposé les siens sans autorisation du bailleur.

Quant à la chaudière, celle-ci présenterait uniquement une fuite minime et sa réparation ne dépasserait pas l'entretien normal incombant au locataire.

À l'audience du 26 février 2025, la partie défenderesse a fait valoir que la requérante n'aurait pas entretenu l'arbre pendant 7 ans, ce qui expliquerait l'ampleur des travaux.

Elle a encore augmenté sa demande en indemnité de procédure pour la porter au montant de 5.000.- EUR.

### **Appréciation**

La requête introduite par PERSONNE1.), d'ailleurs non autrement querellée, est recevable pour avoir été déposée dans les forme et délai de la loi. Il en va de même des demandes reconventionnelles formulées par PERSONNE2.).

Il convient de se prononcer en premier lieu sur l'existence et l'importance des dégradations dont fait état PERSONNE2.) avant de pouvoir se prononcer sur la demande principale de PERSONNE1.) tendant à la restitution de la garantie locative et à la restitution du loyer du mois de février 2024.

#### ➤ **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.

Selon l'état des lieux d'entrée, les différentes chambres de la maison étaient en bon, voire très bon état.

Lors de l'état des lieux de sortie, le tribunal relève que les constatations suivantes ont été effectuées :

- Chambre enfant :
  - Réglage fenêtre pas effectué
  - Gouttière à nettoyer
  - 2 détecteurs de fumée à enlever
- Grande chambre :
  - Sol rayure de 1/-20 cm
  - 2 [illisible] sur banc de fenêtre 1/- 4cm et +/-20 cm
  - 2 détecteurs de fumée à enlever
- Grande chambre avant :
  - 2 détecteurs de fumée à enlever
- Salle de bains :
  - Nettoyage avant gouttière avant non effectué

La remarque suivante figure encore en début de l'état des lieux d'entrée :  
*« locataire ne fournit pas de facture quant à la remise en peinture des lieux, taches au niveau du hall d'entrée »*

De prime abord, il convient de relever qu'aucune demande chiffrée quant aux éventuels dégâts affectant le parquet et les bancs de fenêtres et leur remise en état n'est formulée, la partie défenderesse n'ayant versé qu'un devis quant aux frais de remise en peinture des murs.

Il n'y a également pas lieu de faire droit à la demande de la partie défenderesse d'instituer une expertise afin de palier à cette lacune, d'autant plus que la mesure réclamée interviendrait plus d'un an après la relocation des lieux.

Quant aux frais de remise en peinture sollicités, il convient de rappeler qu'il est de principe que l'usure, le défraîchissement ou l'altération d'une peinture, pour autant qu'ils soient normaux, ne sont pas à supporter par le preneur.

En l'espèce, il ne ressort pas de l'état des lieux de sortie en question que les détecteurs aient été retirés respectivement que cela ait causé des dégâts à la peinture, même si le devis établi par la société SOCIETE1.) SARL mentionne des trous à boucher.

En outre, aucun cliché n'est annexé à l'état des lieux de sortie et les quelques dégradations mentionnées de façon sommaire ne sont pas à elles seules des éléments de nature à établir des dégâts à la peinture dépassant l'usure normale des lieux pendant une période de près de 7 ans.

Le bailleur, auquel il appartient de rapporter la preuve des dégâts et des dégradations qui dépassent l'usure normale et pour lequel il peut réclamer un dédommagement, reste en l'espèce en défaut de produire celle-ci.

La demande en paiement de la somme de 2.164,50.- EUR à titre de frais de remise en peinture est partant à rejeter.

➤ Entretien chaudière

PERSONNE2.) réclame, avec facture à l'appui, le montant de 1.617,26.- EUR à titre de frais d'entretien de chauffage.

En principe, l'entretien de la chaudière est à considérer en tant que menu entretien et appartient au locataire.

En effet, le preneur a la jouissance exclusive du chauffage central, le preneur doit protéger celui-ci. Le locataire en assure l'entretien général. Mais le bailleur doit transmettre au preneur toutes les informations utiles à la bonne conduite et à l'entretien de l'installation ; il lui fournit également, en début d'occupation, la preuve que l'entretien de l'installation et le ramonage des conduits de fumées ont été effectués antérieurement. Le locataire assure l'entretien général, il confie à une firme spécialisée le contrôle et l'entretien des brûleurs, il veille à l'étanchéité des raccords et doit assurer l'entretien régulier de la chaudière et de ses accessoires. Le remplacement de la chaudière et du brûleur ainsi que les grosses réparations incombent en principe au bailleur (Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE : Le louage de choses, les baux en général, n° 905).

En l'espèce, la partie demanderesse produit plusieurs factures relatives à l'entretien de la chaudière, dont la dernière date du 17 juin 2021, soit un peu plus de deux an et demi avant la fin du contrat de bail.

Le tribunal retient que la requérante a failli à son obligation d'entretien, alors qu'elle n'a pas effectué d'entretien régulier, le délai entre le dernier entretien et la fin du bail étant trop long.

Toutefois, la facture dont le paiement est sollicité se rapporte à deux interventions effectuées par la société SOCIETE2.) SARL en date des 13 février et 15 avril 2024, donc après la fin du bail et comporte entre autres le remplacement de pièces importantes dont l'échangeur de chaleur et le récupérateur de condensation, partant en partie des réparations dépassant l'entretien normal et dès lors à charge du bailleur.

Le tribunal fixe dès lors *ex aequo et bono* le montant incombant au locataire à titre de frais d'entretien à 500.- EUR.

➤ Taille d'arbre

PERSONNE2.) sollicite le remboursement de 1.000,76.-EUR à titre de travaux de taille de l'arbre situé devant la maison donnée en location.

La partie requérante fait valoir que ces frais ne lui sont pas imputables et que le contrat ne prévoit pas que ce poste serait à sa charge.

Le tribunal constate toutefois que selon l'article 5 du contrat de bail « *Les réparations locatives (entretien des extérieurs et des surfaces vertes, de la chaudière et du brûleur, des portes, du plancher, des bancs de fenêtres et fenêtres, des installations électriques, des installations sanitaires, etc.) sont à la charge exclusive du preneur qui s'engage à les faire effectuer par des corps de métier spécialisés et dans les meilleurs délais.* »

Il en découle que l'entretien, entre autres, de l'arbre incombait au locataire, alors que l'article en question ne dresse pas de liste exhaustive et vise les menus entretiens qui selon la jurisprudence sont à la charge du locataire.

En outre, l'entretien permanent du jardin compris dans la location doit être assuré par le preneur. Il doit procéder à la taille périodique des arbustes et tailler les haies et les arbres. (LA HAYE et VANKERCKHOVE, Le louage de choses N° 935 ).

Il ressort du cliché annexé au courriel de l'agence immobilière SOCIETE3.) en date du 29 août 2023, qu'à cette date, l'arbre en question était de grande envergure et n'avait pas été taillé récemment.

D'ailleurs, aucune facture de jardinage n'est produite par la partie requérante.

Il résulte de la facture établie en date du 15 mars 2024 par la société SOCIETE4.) que les prestations suivantes ont été effectuées « *taille réduction sévère sur les anciennes taille chaque fois une branche tire-sève. Taille d'élagage et entretien à réaliser avec rappel de corde et harnais de sécurité. Chargement et mise en décharge des branches.* »

Le détail de la facture en question met en évidence d'importants travaux de taille, ce qui laisse sous-entendre que l'arbre n'avait fait l'objet d'aucun entretien sérieux.

L'attestation testimoniale rédigée par PERSONNE4.) n'ayant fait l'objet que d'une traduction libre ne saurait d'ailleurs remettre en cause ces éléments.

Au vu des éléments qui précèdent, le tribunal retient que le locataire a dès lors manqué à son obligation d'entretien.

PERSONNE1.) a encore fait valoir que les travaux exécutés par une société de jardinage spécialisée dépasseraient la simple taille de l'arbre incombant au locataire.

Le tribunal constate qu'il ressort du cliché versé par PERSONNE2.) que l'arbre en question avait des proportions conséquentes au mois d'août 2023 et que dès lors une taille approfondie s'imposait.

Selon le cliché versé par PERSONNE1.) pris postérieurement aux opérations de taille, l'arbre aurait été réduit de façon importante, dépassant la taille qui aurait été nécessaire.

Toutefois, le tribunal retient que la facture versée par PERSONNE2.) ne semble pas être surfaite et la requérante ne verse aucun élément remettant en cause la façon dont l'entreprise de jardinage a estimé devoir tailler l'arbre.

Il découle de l'ensemble des éléments qui précèdent que la locataire doit supporter les frais en question.

➤ Quant à l'entretien des gouttières

Il ressort de l'état des lieux contradictoire que les gouttières n'ont pas été nettoyées.

Le contrat de bail met expressément à charge du locataire leur entretien et il s'agit nécessairement d'entretien de menus ouvrages incombant à ce dernier.

PERSONNE1.) doit dès lors supporter ces frais s'élevant à 170,13.- EUR.

➤ Quant au remboursement de la garantie locative

Au vu des développements qui précèdent, PERSONNE2.) a été en droit de retenir un total de  $(500 + 1.000,76 + 170,13=)1.670,89$ - EUR sur la garantie locative.

Dans ces conditions, la demande en remboursement formulée par PERSONNE1.) est à déclarer fondée à concurrence  $(6.600 - 1.670,89 =)$  de 4.929,11.-EUR et PERSONNE2.) est à condamner au remboursement dudit montant avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 19 avril 2024, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) conclut encore à la majoration du taux d'intérêt de trois points à compter de l'expiration du troisième mois suivant la notification du présent jugement.

Au vu de l'article 15 de la loi du 18 avril 2004 modifiée relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y a lieu de faire droit à cette demande.

➤ Quant à la demande en remboursement du loyer pour le mois de février 2023

La partie requérante sollicite le remboursement du loyer du mois de février 2023 à titre de trop-payé étant donné que de nouveaux locataires ont pris possession des lieux le mois en question et se sont acquittés d'un loyer, de sorte qu'aucun paiement n'en serait dû. À titre subsidiaire, la demande est encore basée sur l'enrichissement sans cause.

Selon l'article 1235 du Code civil, tout paiement suppose une dette : ce qui a été payé sans être dû est sujet à répétition. La répétition n'est pas admise à l'égard des obligations naturelles qui ont été volontairement acquittées.

L'article 1376 du Code civil dispose que « celui qui reçoit par erreur ou sciemment ce qui ne lui est pas dû, s'oblige à restituer à celui de qui il l'a indûment reçu. »

L'action en répétition de l'indu est celle qui est ouverte à la personne qui a effectué un paiement alors qu'elle n'était pas débitrice, en vue de reprendre la somme qu'elle a versée entre les mains de celui qui l'a reçue (Gérard Cornu, Vocabulaire juridique, PUF, 6e édition 1996, v° Répétition de l'indu).

L'action en répétition de l'indu trouve son fondement dans l'article 1235 du Code civil.

La charge de la preuve du paiement indu pèse sur celui qui agit en répétition. Le paiement de l'indu, simple fait juridique, peut être prouvé par tous moyens (Cass. fr. 1<sup>ière</sup>, 29 janvier 1991, Bull. civ. I, no 36).

Dans le cas de l'indu subjectif, il n'existe aucun rapport d'obligation, aucune dette entre le solvens (celui qui a payé) et l'accipiens (celui qui a reçu). Le débiteur paie ce qu'il doit à une personne autre que le véritable créancier.

La répétition exige d'abord un paiement, c'est-à-dire la remise d'une chose ou d'une somme d'argent, ou encore, ce qui revient au même, l'inscription dans un compte utilisé comme instrument de règlement.

En cas de répétition de l'indu objectif, (tels par exemple une dette inexistante, un paiement excessif ou une cause de la dette ultérieurement effacée), comme c'est le cas en l'espèce, la preuve d'une erreur du solvens n'est pas exigée. Celui-ci n'a d'autre preuve à rapporter que celle de l'existence d'un paiement indu, c'est-à-dire d'un paiement sans cause et la

circonstance que le paiement indu est intervenu à la suite d'une faute du solvens est indifférente.

Le caractère volontaire du paiement ne s'oppose pas à la restitution, de sorte que le fait que le paiement soit intervenu même en exécution d'une convention passée entre parties ne fait pas obstacle à la restitution.

Il appartient à celui qui affirme avoir payé indument, de rapporter la preuve de ses affirmations.

Les parties s'accordent pour dire que la requérante a quitté les lieux en date du 9 février 2023.

Il est également constant en cause que de nouveaux locataires ont immédiatement pris possession des lieux.

Le bailleur ne peut dès lors prétendre qu'à un loyer pour 9/28 du mois de février, soit la somme de (2350x 9/28) 755,36.- EUR.

La partie requérante peut dès lors exiger le remboursement de la somme de 1594,64.- EUR à titre de répétition de l'indu, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 10 mai 2024, jusqu'à solde.

➤ Quant aux accessoires

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 de l'issue du litige, les demandes respectives des parties en obtention d'une indemnité de procédure sont toutes à déclarer non fondées.

Au regard de l'issue du litige, 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 à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

**déclare** la demande principale recevable ;

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

**dit** la demande en remboursement de PERSONNE1.) au titre de la garantie locative fondée jusqu'à concurrence du montant de 4.929,11.-EUR et en **déboute** pour le surplus ;

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 4.929,11.-EUR avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 19 avril 2024 jusqu'à solde ;

**ordonne** que le taux d'intérêt légal sera augmenté de trois points à l'expiration du 3<sup>ème</sup> mois qui suit la notification du présent jugement ;

**dit** la demande en remboursement de PERSONNE1.) au titre du loyer de février 2023 fondée à concurrence du montant de 1.594,64.- EUR et en **déboute** pour le surplus ;

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.594,64.- EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 10 mai 2024, jusqu'à solde ;

**dit** non fondées l'ensemble des demandes 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 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