

Texte pseudonymisé

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

**Rép. no. 1638/25**

**Dossier no. L-BAIL-598/21**

## **AUDIENCE PUBLIQUE DU VENDREDI, 16 MAI 2025**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

### **ENTRE**

**PERSONNE1.),** demeurant à D-ADRESSE1.),

**partie demanderesse,** comparant par la société à responsabilité limitée MOLITOR AVOCATS SARL, avocats à la Cour, inscrite au Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2763 Luxembourg, 8, rue Saint-Zithe, immatriculée au RCSL sous le numéro B211810, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Déborah SUTTER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Michel MOLITOR, avocat à la Cour, les deux demeurant à la même adresse,

### **ET**

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

**partie défenderesse,** comparant par Maître Guillaume RAUCHS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

### **FAITS**

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 23 septembre 2021 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 7 octobre 2021 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut retenue à l'audience publique du jeudi, 22 décembre 2022, lors de laquelle le mandataire du requérant

fut entendu en ses moyens et conclusions. Le tribunal prit l'affaire en délibéré, prononça la rupture du délibéré en date du 19 janvier 2023 à la demande du défendeur et refixa l'affaire à l'audience publique du 16 février 2023 pour continuation des débats.

Après avoir été mise au rôle général et après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 27 février 2025 lors de laquelle Maître Déborah SUTTER, en remplacement de Maître Michel MOLITOR, se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Guillaume RAUCHS comparut pour la partie défenderesse.

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

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

## **LE JUGEMENT QUI SUIT**

### **A. Les faits constants**

Suivant contrat de bail conclu au mois de novembre 2017, ayant pris effet au 15 décembre 2017, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) une maison sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 6.000 euros et contre souscription d'une garantie locative de 18.000 euros.

Le prédit bail a été résilié par PERSONNE1.).

### **B. La procédure et les prétentions des parties**

Par requête déposée en date du 23 septembre 2021, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner la partie défenderesse à lui payer la somme de 18.000 euros à titre de restitution de la garantie locative, avec les intérêts légaux à partir de l'échéance de la garantie locative, sinon à compter de la mise en demeure du 29 janvier 2020, sinon à compter du jour de la requête, jusqu'à solde ;
- voir condamner la partie défenderesse à lui payer la somme de 51.543,33 euros à titre de dommages et intérêts pour le préjudice subi en raison du trouble de jouissance, avec les intérêts légaux à partir du 15 décembre 2017, date de l'occupation de la maison louée, sinon du 15 décembre 2019, jour de la résiliation du bail, sinon du jour de la requête, jusqu'à solde ;
- voir condamner la partie défenderesse à lui payer le montant de 2.500 euros au titre d'une indemnité de procédure ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 598/21.

PERSONNE2.) réclame à titre reconventionnel la somme de 17.760,99 euros, se décomposant de la facture NUMERO1.) de 2.300,88 euros, de la facture NUMERO0.) de 5.413,73 euros, de la facture NUMERO2.) de 6.027,23 euros et de la facture NUMERO3.)

de 4.019,15 euros, dont à déduire la garantie partiellement encaissée de 7.714,61 euros. Il sollicite en outre l'allocation d'une indemnité de relocation/d'indisponibilité d'un montant total de 39.000 euros pour la période du 15 décembre 2019 au 30 juin 2020 (6,5 mois x 6.000 euros) en raison des travaux de remise en état rendus nécessaires à cause des désordres imputables au locataire. Il revendique finalement une indemnité de procédure de 2.500 euros.

### **C. L'argumentaire des parties**

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la partie requérante fait valoir que nonobstant mise en demeure, PERSONNE2.) refuse sans motif valable à lui restituer le montant de 18.000 euros au titre de la garantie locative. S'agissant de son trouble de jouissance, elle fait valoir qu'elle a constaté l'existence de nombreux vices, défauts et déficiences de la maison louée peu après son installation qui auraient empêché son usage normal et complet et ce dont elle aurait informé le bailleur. Ainsi, au cours de la période du 15 décembre 2017 au 11 octobre 2018, le jardin et la terrasse auraient été inutilisables. La cave aurait présenté un problème d'humidité rendant nécessaire la réalisation de travaux de redressement, de sorte qu'elle n'aurait pas pu être utilisée jusqu'au mois de juillet 2018. Les travaux de mise en conformité de la cave auraient également bloqué l'accès au garage. Par ailleurs, l'inclinaison trop raide de la rampe d'accès au garage aurait rendu impossible la descente de tout type de véhicule sans endommager la carrosserie. La partie requérante n'aurait jamais pu utiliser le garage et se serait vu contrainte de laisser son véhicule à l'extérieur. Ce défaut de construction aurait été indécélable lors de l'état des lieux d'entrée. La baignoire située au 1<sup>er</sup> étage aurait été inutilisable durant la période du 15 décembre 2017 au 9 mars 2019 en raison d'un défaut de la canalisation empêchant l'eau de s'écouler. Des travaux d'assainissement de grande envergure qui auraient été entrepris et auraient rendu la salle de bains inutilisable n'auraient finalement pas permis de remédier audit problème. Les toilettes situées au premier étage auraient également été inutilisables du 1<sup>er</sup> décembre 2017 au 2 février 2018 en raison d'un problème lié à la canalisation. La boîte aux lettres n'aurait été posée que le 7 mars 2018, de sorte qu'entre le 1<sup>er</sup> décembre 2017 et le 7 mars 2018, le facteur aurait dû déposer le courrier à l'extérieur sur le sol. Nonobstant dénonciations, le bailleur n'aurait pas remédié à ces problèmes, raison pour laquelle la partie requérante aurait mis un terme au contrat de bail par courrier recommandé du 18 juillet 2019 avec effet au 15 décembre 2019. La clause contractuelle stipulant que durant le bail, le locataire devra souffrir de toutes les réparations de quelque nature qu'elles soient, sans pouvoir réclamer une indemnité ou une diminution du loyer est nulle et non avenue. Elle contredirait les dispositions des articles 1719, 1720 et 1721 du Code civil. La partie requérante n'aurait jamais eu la jouissance normale et complète du bien donné en location, alors que des éléments importants de la maison louée auraient été inutilisables.

La partie requérante réclame une indemnité d'un montant total de 51.543,33 euros, se décomposant comme suit :

- 15.000 euros (réduction de 25 % du loyer, soit 1.500 euros par mois) pour l'impossibilité d'utilisation de la terrasse et du jardin pendant la période du 15 décembre 2017 au 11 octobre 2018 ;
- 10.400 euros (réduction de 10 % du loyer, soit 600 euros par mois) pour le non-fonctionnement de la tondeuse à gazon entraînant une utilisation limitée du jardin et le pour défaut d'installation de la pergola pendant la période du 13 juillet 2018 au 15 décembre 2019 ;
- 8.120 euros (réduction de 20 % du loyer, soit 1.200 euros par mois) à cause des problèmes d'humidité affectant la cave pour la période du 15 décembre 2017 au 6 juillet 2018 ;

- 9.733,33 euros (réduction de 6,7 % du loyer, soit 400 euros par mois) pour l'impossibilité d'utiliser le garage en raison de la réalisation de travaux d'assainissement de la cave et de la rampe avec une inclinaison trop raide durant la période du 15 décembre 2017 au 15 décembre 2019 ;
- 6.735 euros (réduction de 7,5 % du loyer, soit 450 euros par mois) pour l'impossibilité d'utiliser la baignoire et les toilettes au premier étage pendant la période du 15 décembre 2017 au 9 mars 2019 ;
- 735 euros (réduction de 7,5 % soit 450 euros par mois) pour l'impossibilité d'utiliser la baignoire et les toilettes durant la période du 15 décembre 2017 au 2 février 2018 ;
- 820 euros (réduction de 5 %, soit 300 euros par mois) pour l'absence d'une boîte aux lettres pendant la période du 15 décembre 2017 au 7 mars 2018.

S'agissant de la demande reconventionnelle, PERSONNE1.) donne à considérer que le bailleur n'apporte aucunement la preuve des prétendus dégâts provoqués par le locataire à la fin du bail. Il ressortirait de l'état des lieux de sortie effectué en date du 15 décembre 2019 que les lieux loués ont été restitués en bon état.

PERSONNE2.) s'oppose à la demande en faisant valoir que la maison de maître donnée en location a été intégralement rénovée tel que cela résulterait de l'état des lieux d'entrée. Le jardin n'aurait été aménagé qu'au mois d'avril 2022, circonstance que le locataire aurait acceptée. Le contrat de bail prévoirait explicitement qu'il restait encore des travaux à faire et que le locataire devrait subir cette circonstance sans pouvoir réclamer un quelconque dédommagement. En outre, le contrat de bail prévoirait clairement que le locataire doit repeindre les lieux loués. Le locataire aurait à la fin du bail laissé les lieux loués dans un état désastreux. Aucun état des lieux de sortie n'aurait été établi de manière contradictoire par les parties. La version versée en cause ne serait pas signée. PERSONNE2.) conteste toute inaction de sa part tel que cela résulterait des pièces versées. Suite au départ de PERSONNE1.), PERSONNE2.) aurait été contraint de repeindre tous les murs, de refaire le parquet et les plaques de cuisine à ses frais. S'il n'avait pas remis les lieux loués en état à ses frais, il n'aurait pas pu les relouer à partir de juin 2020. Concernant l'assainissement de la cave, le bailleur aurait dépensé 10.000 euros. La facture y afférente daterait de 2018 et le problème aurait été rapidement résolu. La pente du garage serait normale. Dès qu'il y avait un problème avec la baignoire, cela aurait été immédiatement résolu. Par ailleurs, ce problème aurait été imputable au locataire. S'agissant de la boîte aux lettres, le locataire aurait été au courant de l'absence d'une boîte aux lettres à la conclusion du contrat de bail et ne saurait dès lors pas réclamer une indemnisation à ce titre. PERSONNE2.) conteste l'attestation testimoniale versée en cause qui serait de complaisance. S'agissant des désordres allégués, il renvoie au rapport produit aux débats. Concernant la plaque de cuisson, il se réfère à l'état des lieux de sortie.

La partie requérante fait répliquer que PERSONNE2.) n'établit aucunement l'existence des désordres allégués qui ne dépasseraient d'ailleurs pas l'usure normale. Elle conteste le rapport unilatéral établi le 23 janvier 2020, soit un mois après sa sortie des lieux loués, ainsi que les autres photos non datées versées en cause. La personne qui a pris les photos annexées audit rapport ne serait pas identifiable. La partie bailleuse réclamerait une remise à neuf des lieux loués. Le locataire n'accepterait pas les désagréments créés par les travaux locatifs de grande envergure.

## **D. L'appréciation du Tribunal**

### **1) Les demande des parties**

#### **a) La recevabilité**

Les demandes de PERSONNE1.) et les demandes reconventionnelles de PERSONNE2.) ayant été introduites dans les délai et forme de la loi sont à dire recevables en la forme.

#### **b) Le bien-fondé**

Dans un souci de logique juridique il convient d'examiner d'abord le bien-fondé de la demande de PERSONNE1.) tendant à se voir indemniser son prétendu trouble de jouissance.

- **Quant au trouble de jouissance et la demande en octroi de dommages et intérêts**

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

En vertu de l'article 1720 du même code, 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.

Suivant 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.

Il y a 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 vice ou défaut de la chose provenant de malfaçons et de vétusté ou de 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. Le propriétaire est censé connaître la structure défectueuse de son immeuble, ou de ses accessoires ; les risques pouvant en résulter pèsent sur lui; sa responsabilité est engagée, même s'il a ignoré le vice. Le bailleur ne répond cependant pas du vice s'il était apparent au moment de la conclusion du bail et si le preneur l'a connu ou dû connaître en contractant.

La garantie des vices prévues par l'article 1721 du Code civil ne porte que sur les vices cachés. Les défauts apparents que le locataire a pu constater ne l'engagent pas. Constituent des vices apparents ceux que la simple inspection des lieux aurait dû révéler au preneur, dès avant la conclusion du bail et que, dès lors, il n'est pas censé ignorer. Le locataire en prend

les risques. L'apparence éventuelle du vice est une question de fait, laissée au pouvoir d'appréciation du juge.

Si les parties ne peuvent dispenser le bailleur de délivrer le bien, il leur appartient de convenir de l'état dans lequel il doit être mis à la disposition du preneur.

L'inexécution de l'obligation d'entretien par le bailleur ne justifie cependant pas une réduction du loyer, même si le preneur est privé de la jouissance d'une partie du bien. En effet, contrairement à l'article 1722 du Code civil, les articles 1719, 1720 et 1721 du même code n'envisagent pas une telle réduction du loyer. Le locataire a néanmoins droit à des dommages et intérêts qui prennent souvent la forme d'une indemnité allouée par mois.

La clause de non-garantie ne peut sortir ses effets si elle n'a d'autre but que de supprimer, en tout cas, la garantie du bailleur.

Suivant l'article 1724 du Code civil, si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes, et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée. Mais, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé. Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

Suivant l'article 1754 du Code civil, les réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux, et, entre autres, les réparations à faire: aux âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes des cheminées, au recrépiment du bas des murailles des appartements et autres lieux d'habitation, à la hauteur d'un mètre; aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques-uns de cassés; aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle, ou autres accidents extraordinaires et de force majeure, dont le locataire ne peut être tenu; aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures.

L'article 1755 dudit code dispose qu'aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires, quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

Les réparations incombant au bailleur sont donc légalement définies de manière négative par rapport aux réparations mises à charge du preneur par l'article 1754 du Code civil; ce sont donc, sauf convention contraire, toutes celles qui ne sont pas considérées comme locatives ou de menu entretien. Le bailleur assume en l'absence d'une répartition des charges entre parties, tout ce qui touche à la structure de l'immeuble, au gros œuvre, aux clos et couvert, et aux équipements indispensables à l'utilisation de la chose louée.

Aux termes de 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.

Conformément audit article, il appartient aux parties d'établir le bien-fondé de leurs demandes respectives.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu par les parties, bail ayant pris effet en date du 15 décembre 2017 pour une durée minimum de trois années et reconductible par la suite d'année en année, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) une maison sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 6.000 euros et contre fourniture d'une garantie bancaire à première demande de 18.000 euros. Une clause diplomatique est encore insérée dans le prédit contrat de bail. Il en ressort en outre que le locataire déclare connaître les lieux pris en location pour les avoir visités et inspectés antérieurement à la signature du présent contrat.

Par ailleurs, il est stipulé dans le contrat de bail en question

- que le locataire devra souffrir de toutes les réparations de quelque nature qu'elles soient, sans pouvoir réclamer une indemnité ou une diminution du loyer ;
- que si le locataire quitte les lieux avant le terme de 3 années, il s'engage à payer les travaux de peinture que le propriétaire fera effectuer par son peintre.

Le prédit contrat de bail a été résilié par PERSONNE1.) par courrier du 18 juillet 2019 avec effet au 15 décembre 2019.

Il résulte de l'état des lieux d'entrée contradictoire établi par les parties en date du 15 décembre 2017 que les lieux loués se sont trouvés dans un état rénové, voire en un bon état locatif.

S'agissant de la clause précitée suivant laquelle le locataire devra souffrir de toutes les réparations de quelque nature qu'elles soient, sans pouvoir réclamer une indemnité ou une diminution du loyer, il échet de relever que celle-ci est formulée dans des termes trop généraux sans précision ni quant à la nature des désordres visés, ni quant à la durée et la nature des réparations, de sorte qu'elle ne saurait s'appliquer en l'espèce, dès lors qu'elle n'a comme seul but de supprimer en tout cas le recours du locataire contre le bailleur au titre de la garantie pesant sur le bailleur.

Il convient dès à présent de passer en revue les différents désordres invoqués par PERSONNE1.).

➤ *Le jardin et la terrasse*

Les parties s'accordent pour dire que le jardin n'était pas aménagé au début du bail.

S'il résulte certes des échanges WhatsApp intervenus entre parties ainsi que de l'attestation testimoniale émanant d'PERSONNE3.) du 30 juin 2021 qui doit être admise en l'absence d'élément permettant de l'écarter, que des travaux d'aménagement d'envergure du jardin avec installation d'une terrasse ont été lancés au mois de mai 2017 et ont duré quelques mois, il n'en demeure pas moins que PERSONNE1.) était d'accord à louer la maison en l'état sans l'aménagement du jardin et sans terrasse. Une mention relative à l'aménagement du jardin figure d'ailleurs sur l'état des lieux d'entrée. Il ne résulte d'aucun élément du dossier qu'PERSONNE1.) ait incriminé le fait que le jardin n'a été aménagé qu'au mois de mai 2017 et que cela a duré quelques mois.

Compte tenu des éléments et des développements en droit qui précèdent, PERSONNE1.) n'est dès lors pas fondé à invoquer à ce titre un trouble de jouissance dans son chef et à réclamer une indemnité.

Il convient de relever en outre il ne ressort aucunement des stipulations du contrat de bail, respectivement d'un autre élément du dossier que le bailleur s'était engagé à mettre à disposition de PERSONNE1.) une tondeuse à gazon. Le trouble de jouissance invoqué par PERSONNE1.) en rapport avec ce point n'est dès lors pas imputable au bailleur.

En outre, il résulte de l'attestation testimoniale d'PERSONNE3.) du 30 juin 2021 et des échanges WhatsApp intervenus entre parties qu'une toile solaire a été installée dans le jardin au lieu d'une pergola.

PERSONNE1.) ne saurait dès lors invoquer un trouble de jouissance dans son chef lié à l'absence d'une pergola dont l'installation ne ressort aucunement du contrat de bail.

➤ *La cave*

Il résulte des échanges WhatsApp intervenus entre parties et de l'attestation testimoniale d'PERSONNE3.), les déclarations des autres témoins faites à cet égard étant trop vagues, que la cave de la maison louée a présenté un problème d'humidité et que des travaux de remise en état ont été entrepris. S'agissant de la période pendant laquelle ce problème d'humidité a existé, il échet de retenir l'existence d'un trouble de jouissance de ce chef pendant la période allant du mois d'avril 2018 (échanges What's App) au mois de juin 2018 inclus (attestation testimoniale d'PERSONNE3.)).

Le tribunal évalue la perte de jouissance à 20 % au vu de la nature et de l'ampleur du désordre, soit une indemnité pour perte de jouissance à hauteur de (6.000 euros x 20 %) de 1.200 euros par mois.

Pour la période allant du mois d'avril 2018 à juin 2018, l'indemnité pour perte de jouissance à allouer PERSONNE1.) s'élève dès lors au montant de **3.600 euros (1.200 euros x 3 mois)**.

➤ *Le garage*

Il résulte de l'attestation testimoniale émanant d'PERSONNE3.) du 30 juin 2021, les déclarations des autres témoins faites à cet égard étant trop vagues, que pendant la période où le problème d'humidité s'est posé dans la cave, PERSONNE1.) a dû stocker ses affaires destinées à être stockées dans la cave dans le garage.

Il a donc rapporté la preuve d'un trouble de jouissance dans son chef pour la période du mois d'avril 2018 à juin 2018 inclus, période pendant laquelle le problème d'humidité dans la cave s'est posé.

Il échet de retenir que l'évaluation de la perte de jouissance à 10 % est adéquate pour indemniser ce trouble de jouissance, soit une indemnité pour perte de jouissance à hauteur de (6.000 euros x 10 %) de 600 euros par mois.

Pour la période allant du mois d'avril 2018 à juin 2018, l'indemnité pour perte de jouissance à allouer PERSONNE1.) s'élève dès lors au montant de **1.800 euros (600 euros x 3 mois)**.

L'allégation de PERSONNE1.) relative à l'inclinaison trop raide de la rampe d'accès au garage rendant impossible la descente de tout type de véhicule même à la supposer établie constitue un désordre apparent qui aurait dû se révéler à PERSONNE1.) lors de l'inspection des lieux loués.

PERSONNE1.) n'est dès lors pas fondé à invoquer un trouble de jouissance de ce chef.

➤ *La baignoire et les toilettes au 1<sup>er</sup> étage*

Il résulte de l'attestation testimoniale émanant d'PERSONNE3.), les déclarations des autres témoins faites à cet égard étant trop vagues, que de début 2018 à début 2019, soit une année, ni la baignoire, ni les toilettes au 1<sup>er</sup> étage étaient utilisables, problème récurrent qui a été dénoncé par PERSONNE1.) au bailleur. Compte tenu de la période prolongée de leur absence de fonctionnement et en l'absence de preuve que ce désordre est imputable au locataire, il échet de retenir que cette réparation ne relève pas de l'obligation de menu entretien incombant au locataire mais provient nécessairement d'un problème structurel dont la réparation incombe au bailleur.

Il échet de retenir que l'évaluation de la perte de jouissance à 10 % est adéquate pour indemniser ce trouble de jouissance, soit une indemnité pour perte de jouissance à hauteur de (6.000 euros x 10 %) de 600 euros par mois.

Pour la période allant du mois de janvier 2018 à janvier 2019, l'indemnité pour perte de jouissance à allouer PERSONNE1.) s'élève dès lors au montant de **7.200 euros (600 euros x 12 mois)**.

➤ *La boîte aux lettres*

S'il est certes constant en cause que la boîte aux lettres n'a été installée que quelques mois après la prise en possession des lieux loués, il n'en demeure pas moins que PERSONNE1.) était d'accord à louer la maison en l'état sans disposer d'une boîte aux lettres au début du bail, absence qui lors de la simple inspection des lieux loués aurait dû se révéler au preneur, dès avant la conclusion du bail.

PERSONNE1.) n'est dès lors pas fondé à invoquer à ce titre un trouble de jouissance dans son chef et à réclamer une indemnité.

Au vu de tous les développements qui précèdent, la demande de PERSONNE1.) en octroi de dommages et intérêts pour troubles de jouissance est à dire fondée à concurrence de la somme totale de **12.600 euros** (3.600 + 1.800 + 7.200).

PERSONNE2.) est dès lors à condamner à payer à PERSONNE1.) la somme de 12.600 euros, avec les intérêts légaux à partir du 23 septembre 2021, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Afin de pouvoir déterminer le montant auquel pourra, le cas échéant, prétendre PERSONNE1.) au titre du remboursement de la garantie locative, il convient d'examiner en premier lieu les divers postes invoqués par PERSONNE2.) dans le cadre de sa demande reconventionnelle pour s'opposer audit remboursement.

- **Quant à la demande reconventionnelle**

Suivant l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un état 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 les dispositions de 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 ont eu lieu sans sa faute.

L'obligation de restituer la chose en fin de bail est une obligation de résultat dans le chef du preneur, 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, sauf à démontrer lui-même la cause étrangère, le fait qui rend la dégradation ou la perte non imputable au locataire.

Cette preuve est rapportée si ce dernier établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée ou l'existence d'une cause étrangère qui ne lui est pas imputable ou que certains dégâts existaient lors de la délivrance du bien loué, sauf si le locataire a reconnu que les lieux se trouvaient en bon état.

Le preneur n'est 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.

Le droit à indemnité du bailleur naît dès le départ du preneur si ce dernier n'a pas effectué les réparations nécessaires avant cette date. Le preneur ne pourrait subordonner l'indemnisation des dégâts locatifs qui lui sont imputables à l'exécution effective des travaux de réparation par le bailleur.

Il convient de rappeler que PERSONNE2.) s'oppose à la restitution de la garantie locative en formulant les prétentions suivantes :

- facture NUMERO1.) : 2.300,88 euros
- facture NUMERO0.) : 5.413,73 euros
- facture NUMERO2.) : 6.027,23 euros
- facture NUMERO3.) : 4.019,15 euros,

soit un total de 17.760,99 euros.

Il résulte du contrat de bail conclu par les parties que le locataire déclare avoir pris en location les lieux loués dans un état rénové. Il ressort également de l'état des lieux d'entrée contradictoirement établi par les parties que la maison s'est trouvée dans un rénové.

Il échet de constater qu'aucune signature des parties ne figure sur l'état des lieux de sortie versé en cause par PERSONNE1.), de sorte qu'il ne saurait en présence des contestations de PERSONNE2.) être pris en considération par le tribunal.

Il convient de rappeler que le contrat de bail conclu par les parties a pris fin en date du 15 décembre 2019.

PERSONNE2.) verse en cause un rapport unilatéral sur lequel n'est apposé aucune signature portant sur une visite des lieux loués effectuée en date du 23 janvier 2020 et énumérant des désordres (rayures, taches) notamment au niveau des portes, du parquet et des marches d'escaliers.

Compte tenu du fait que ledit rapport n'est pas signé et a été établi plus d'un mois après la fin du bail de manière unilatérale et face aux contestations de PERSONNE1.), le rapport en question n'a aucune valeur probante et ne permet pas d'établir que les désordres allégués par PERSONNE2.) sont imputables à PERSONNE1.).

Les autres photos versées en cause par PERSONNE2.) ne sont pas datées, de sorte qu'elle ne sauraient pas non plus être prises en considération compte tenu des contestations adverses.

A défaut pour PERSONNE2.) d'établir l'existence de la moindre rayure ou tache affectant la peinture des lieux loués et donc la nécessité de procéder à une remise en peinture à la fin du bail, il ne saurait se baser sur la clause du contrat de bail prévoyant que le bailleur peut procéder à une remise en peinture des lieux loués aux frais du locataire.

En l'absence d'autres éléments probants permettant d'établir les désordres allégués, PERSONNE2.) n'est pas fondé à réclamer le paiement des sommes de 2.300,88 euros au titre de la facture NUMERO1.) du 18 décembre 2020 relative à la remise en état du parquet, de 5.413,73 euros au titre de la facture NUMERO0.) du 27 janvier 2021 relative notamment à la remise en état du plan de travail, de la plaque de cuisson et de la porte vitrée du four, de 6.027,23 euros au titre de la facture NUMERO2.) du 7 avril 2020 relative à des travaux de peinture et de 4.019,15 euros au titre de la facture NUMERO3.) du 18 décembre 2020 relative à la pose de parquet dans la chambre à coucher.

Sa demande en paiement de la somme de 17.760,99 euros est dès lors à dire non fondée.

- **Quant à l'indemnité de relocation sinon d'indisponibilité**

Il échet de relever que destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur, l'indemnité de relocation est expressément prévue par l'article 1760 du Code civil, en ces termes : « en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus. »

En l'espèce, il n'est pas avancé par PERSONNE2.) que la résiliation du bail est intervenue en raison de la faute du locataire, de sorte qu'il n'a pas droit à se voir allouer une indemnité de relocation de 39.000 euros.

Au vu des développements qui précèdent concernant les travaux de remise en état, PERSONNE2.) n'a pas non plus droit à se voir allouer une indemnité d'indisponibilité de

39.000 euros dans la mesure où il ne rapporte nullement la preuve que les lieux loués n'étaient pas disponibles en raison de la réalisation de travaux de réparation de désordres imputables à PERSONNE1.).

- **Quant à la restitution de la garantie locative**

Il convient de rappeler que la garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître pendant la durée du bail, et notamment le recouvrement des loyers et charges impayés, ainsi que des frais de remise en état des dégradations et dégâts locatifs causés par le locataire.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues.

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

Il est constant en cause que PERSONNE1.) a fourni une garantie locative d'un montant de 18.000 euros.

Au vu des développements qui précèdent concernant la demande reconventionnelle de PERSONNE2.), il échet de retenir que ce dernier n'était pas fondé à faire appel à la garantie bancaire et n'est pas fondé à la bloquer.

La demande PERSONNE1.) en restitution de la garantie locative est dès lors à dire fondée à concurrence de la somme de 18.000 euros et PERSONNE2.) est en conséquence condamné à lui rembourser la somme de 18.000 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice du 23 septembre 2021, jusqu'à solde.

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence de la somme de 500 euros et celle formulée par PERSONNE2.) est à dire non fondée.

PERSONNE2.) est en conséquence condamné à payer à PERSONNE1.) le montant de 500 euros.

Les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

PERSONNE2.) succombant à l'instance est condamné aux frais et dépens de l'instance.

### **PAR CES MOTIFS**

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

**dit** les demandes des parties recevables en la forme,

**dit** que PERSONNE2.) n'était pas fondé à faire appel à la garantie locative et n'est pas fondé à la bloquer,

**dit** non fondées les demandes reconventionnelles de PERSONNE2.),

**dit** fondée la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité pour trouble de jouissance à concurrence du montant de 12.600 euros, avec les intérêts légaux à partir du 23 septembre 2021, jusqu'à solde,

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 12.600 euros, avec les intérêts légaux à partir du 23 septembre 2021, jusqu'à solde,

**dit** fondée la demande de PERSONNE1.) en remboursement du montant de 18.000 euros au titre de la garantie bancaire,

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 18.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 23 septembre 2021, jusqu'à solde,

**dit** fondée la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 500 euros,

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 500 euros,

**dit** non fondée la demande de PERSONNE2.) en octroi d'une indemnité de procédure,

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

**condamne** PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI