

deux avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg.

=====

Jugement de bail
à loyer du 20.09.
2013.

=====

F a i t s :

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg le 4 mars 2013 **A.)** fit convoquer **B.)** à comparaître à l'audience publique du lundi, 27 avril 2013, à 9.00 heures, salle J.P. 0.15 devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, pour y entendre statuer conformément à la requête prémentionnée et annexée au présent jugement.

Après deux remises contradictoires l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 21 juin 2013, à laquelle Maître Claudia THIRION se présenta en pour **A.)** et Maître Michel SCHWARTZ comparut pour **B.)**. Maître Anne-Laure JABIN qui se présenta en remplacement de Maître Pierre METZLER déclara intervenir volontairement au présent litige au nom de la société anonyme CAIXA GERAL DE DEPOSITOS conformément aux conclusions de la requête ci-annexée et versée au tribunal le 22 avril 2013.

Maître Claudia THIRION, Maître Michel SCHWARTZ qui formula une demande reconventionnelle au nom de **B.)** contre **A.)** et Maître Anne-Laure JABIN furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête du 4 mars 2013 **A.)** a fait convoquer **B.)** à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège pour s'entendre condamner au titre des arriérés de loyer et charges locatives au paiement d' un montant de 2.785,51.- euros.

Il a également demandé à ce que le défendeur soit principalement condamné à lui régler le montant de 16.386,95.- euros au titre de dégâts locatifs, sinon, à titre subsidiaire, voir nommer un expert avec la mission de constater les dégâts existant dans le duplex sis au (...) (3^{ème} et 4^{ème} étage), d'évaluer le coût de la remise en état et de s'entendre condamner à payer une provision à l'expert.

Le requérant a également sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et demandé à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

Par requête en intervention volontaire remise au tribunal en date du 22 avril 2013 la société anonyme de droit portugais CAIXA GERAL DE DEPOSITOS S.A. est intervenue volontairement dans le litige se mouvant entre **A.)** et **B.)** et a demandé à ce que **A.)** non seulement soit débouté de ses demandes dirigées à l'encontre de **B.)** mais également qu'il soit condamné à restituer la lettre de garantie n° 01/2012 RH du 24 janvier 2012 portant sur 10.500.- euros.

Elle a également demandé à ce que **A.)** soit condamné à lui régler une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

A l'audience publique du 21 juin 2013 **B.)** a formulé une demande reconventionnelle à l'encontre de **A.)** et a requis la condamnation de ce dernier au paiement d'un montant de 2.500.- euros sur base des dispositions de l'article 6-1 du code civil pour procédure vexatoire et abusive ainsi que de 1.000.- euros au titre de dommages et intérêts à cause des tracasseries qu'il a eu avec la société anonyme de droit portugais CAIXA GERAL DE DEPOSITOS S.A.

Il a également sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A la même audience publique du 21 juin 2013 la société anonyme de droit portugais CAIXA GERAL DE DEPOSITOS S.A. a demandé à ce que **A.)** soit condamné à lui rembourser la somme de 15.400.- euros au titre des loyers et avances sur charges des mois de juillet, août et septembre 2012 et que **B.)** soit condamné à lui rembourser le montant de 3.850.- euros au titre du loyer et de l'avance sur charges pour le mois d'octobre 2012.

Quant à la compétence du tribunal pour connaître de la demande en intervention formulée par la société anonyme de droit portugais CAIXA GERAL DE DEPOSITOS S.A. :

B.) a estimé que le tribunal saisi serait incompétent pour connaître de la demande en remboursement des loyers qui serait dirigée à son encontre par son ancien employeur, la société anonyme de droit portugais CAIXA GERAL DE DEPOSITOS S.A., alors que cette demande serait indépendante du contrat de bail et devrait dès lors être traitée dans le cadre soit d'un litige de droit civil, soit ressortirait de la compétence du tribunal du travail.

La société anonyme de droit portugais CAIXA GERAL DE DEPOSITOS S.A., pour sa part, a estimé que le tribunal saisi serait compétent alors que ce serait elle qui se serait acquittée du loyer redû par **B.)** et qu'elle pourrait dès lors légitimement demander à ce que des loyers réglés à tort lui soient restitués.

A.), quant à lui, n'a pas pris position au sujet de la compétence du tribunal saisi pour connaître de la demande en intervention volontaire de la société anonyme de droit portugais CAIXA GERAL DE DEPOSITOS S.A.

La compétence que le juge de paix tire de l'article 3-3° du nouveau code de procédure civile tient à la seule nature du contrat, l'article 3-3° étant une règle de compétence d'exception elle est d'interprétation stricte et ne tombent partant pas sous la compétence du juge de paix les affaires qui débordent du cadre strict tracé par le prédit article. L'incompétence en raison de la nature du litige est d'ordre public et le juge doit soulever ce moyen d'office (Marianne HARLES : Le bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, n° 216, Pasirisie 31, page 390).

Il ressort des pièces qui ont été versées en cause que le contrat de bail initial a été conclu en date du 30 octobre 2008 entre le Docteur **C.)** en tant que bailleur et **B.)** en tant que locataire.

Suite à la vente du duplex en date du 30 décembre 2011 par le Docteur **C.)** à **A.)** ce dernier est devenu le bailleur de **B.)**, cet état des choses ayant fait l'objet d'un avenant au contrat de bail signé en date du 30 décembre 2011 tant par le Docteur **C.)** que par **A.)** et **B.)**.

Force est de constater que la société anonyme de droit portugais CAIXA GERAL DE DEPOSITOS S.A. n'est à aucun moment intervenue dans la signature du contrat de bail en date du 30 octobre 2008, respectivement de l'avenant au contrat de bail du 30 décembre 2011 ; en d'autres termes, il ne ressort aucunement des pièces qui ont été soumises au tribunal que le duplex ait été pris en location par la société anonyme de droit portugais CAIXA GERAL DE DEPOSITOS S.A. pour le mettre à la disposition de son salarié **B.)**.

Aucune explication n'a été fournie au sujet du paiement des loyers du duplex par la société anonyme de droit portugais CAIXA GERAL DE DEPOSITOS S.A. : il est dès lors ignoré si les paiements ont été effectués au nom et pour le compte de **B.)** par un prélèvement effectué sur le salaire de ce dernier ou si la société anonyme de droit portugais CAIXA GERAL DE DEPOSITOS S.A. estime avoir effectué les prédicts paiements en sa qualité de locataire, qualité qui n'est pas établie au regard des pièces soumises au tribunal.

Il est rappelé que le seul fait d'avoir réglé pour un tiers les loyers n'est pas de nature à conférer la qualité de locataire au tiers-payeur.

Comme il ne ressort aucunement des pièces versées en cause que la société anonyme de droit portugais CAIXA GERAL DE DEPOSITOS S.A. ait la qualité de locataire, sa demande en intervention volontaire ne ressort pas de la compétence du tribunal saisi de sorte que ce dernier doit se déclarer incompétent pour en connaître.

Quant au défaut de qualité d'agir dans le chef de A.) :

Selon **B.) A.)** n'aurait pas qualité à agir alors que les soi-disant dégâts locatifs, toujours à les supposer établis, respectivement transformations effectuées en cours de bail seraient apparus à un moment où le duplex était la propriété du Docteur **C.)** et que ce dernier n'aurait pas dans l'acte de vente du 30 décembre 2011 subrogé l'acquéreur dans ses droits, partant, à défaut de subrogation, **A.)** ne pourrait pas agir pour obtenir réparation des dégradations éventuelles apparues antérieurement à son entrée en jouissance du duplex.

B.) demande dès lors au tribunal de débouter purement et simplement **A.)** de sa demande.

Il est de principe qu'en cas de vente d'un immeuble donné en location, lorsque le contrat de bail est opposable à l'acquéreur, celui-ci a, en l'absence de clause particulière dans l'acte de vente, le droit de réclamer au locataire l'indemnisation de la totalité des dégâts locatifs en se fondant sur l'obligation, imposée à celui-ci par les articles 1730 et suivants du code civil, de rendre le bien en fin de bail tel qu'il l'a reçu (Cour de cassation de Belgique, 29 février 1980, 1^{ère} chambre, Pasicrisie belge 1980, I, 808).

A défaut pour le Docteur **C.)** de s'être réservé dans l'acte de vente le droit de réclamer une indemnisation pour les dégâts locatifs apparus antérieurement au 30 décembre 2011 et comme il n'a aucunement été allégué, respectivement établi en cause, que le Docteur **C.)** ait perçu une indemnisation au titre des dégâts locatifs éventuels occasionnés avant le 30 décembre 2011, il y a lieu de conclure que **A.)** a qualité pour réclamer une indemnisation pour la totalité des dégâts locatifs, respectivement transformations, qui existaient au départ de **B.)** et sans qu'il y ait lieu de tenir compte du fait si ces dégâts ou transformations datent ou non d'avant le 30 décembre 2011.

Il y a dès lors lieu de rejeter l'argumentation de **B.)** comme n'étant pas pertinente.

Quant aux dégâts locatifs :

Suivant l'article 1730 du code civil s'il a été fait un état des lieux le locataire 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.

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. Dans le mécanisme de l'article 1732 du code civil il n'incombe partant pas au bailleur de prouver que la dégradation est imputable au locataire mais il lui suffit 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 (ibidem Marianne HARLES, n° 114).

B.), après avoir indiqué qu'il n'appartenait au locataire de procéder à la réparation des dégâts locatifs qu'en fin de bail, a soutenu que **A.)** avait, avec son accord à partir du moment où il n'occupait plus que très sporadiquement le duplex, fait effectuer en cours de bail des travaux à l'intérieur du duplex.

Selon lui ces travaux réalisés en cours de bail n'avaient aucunement pour finalité d'éradiquer de quelconques dégâts locatifs mais avaient exclusivement pour but de permettre à **A.)** d'effectuer, de l'accord de son locataire, des travaux destinés à mettre le duplex à son goût et ceci afin qu'il ait la possibilité d'emménager immédiatement dans les lieux au départ du locataire sans avoir à attendre la réalisation de travaux comme par exemple le rafraîchissement des peintures.

B.), après avoir formellement contesté avoir été à l'origine de dégradations dans l'appartement, a dès lors estimé qu'il n'avait pas à prendre en charge, tout ou partie, des travaux d'embellissements du duplex engagés par **A.)** afin que le duplex corresponde à son goût.

Enfin il a relevé que **A.)** avait dans un SMS du 12 octobre 2012 indiqué qu'il ne lui réclamait pas personnellement le remboursement des travaux de remise en état mais qu'il allait s'adresser à cette fin à la société anonyme de droit portugais CAIXA GERAL DE DEPOSITOS et il s'étonne dès lors qu'il se trouve actionné en justice afin de régler la somme de 16.386,95.- euros au titre de dégâts locatifs.

A.), en prenant appui sur les dispositions de l'article 1730 du code civil, estime, quant à lui, que le duplex présentait au départ de **B.)** des dégâts locatifs excédant une usure normale de sorte qu'il serait parfaitement en droit de réclamer à son ancien locataire le montant de 16.386,95.- euros.

Il y a lieu de retenir que si un état des lieux contradictoire d'entrée a bien été dressé en date du 14 novembre 2008 aucun état des lieux de sortie, contradictoire ou non, n'a cependant été fait, d'une part avant que **A.)** n'ait fait effectuer des travaux dans le duplex en cours de bail, et, d'autre part, suite au départ définitif de **B.)**.

L'obligation du preneur de restituer les lieux à la disposition du bailleur, à la fin du contrat, dans l'état dans lequel il les a reçus s'explique en raison de l'obligation du preneur d'user du bien loué en bon père de famille et de l'entretenir. Pendant le cours du bail le bailleur ne peut exiger l'exécution immédiate des réparations qui s'imposent qu'au seul cas où les dégâts causés imputables au locataire seraient de nature à s'amplifier et à donner lieu à l'irréparable (Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE : Le louage de choses : les baux en général, n° 861).

En l'occurrence il ressort des SMS qui ont été échangés entre parties (cf. pièces n° 8 e 9 de Maître SCHWARTZ) que des travaux ont été exécutés dans le duplex alors que ce dernier était encore occupé, du moins sporadiquement, par **B.**)

Ainsi est-il possible de lire que dès le 17 février 2012 **A.**) a informé son locataire qu'il entendait faire effectuer des travaux de peinture dans le duplex et a cherché à trouver une date où le peintre pourrait passer pour faire un devis (2/17/12 : 11.36 AM SMS de **A.**) : *Bonjour **B.**), le peintre (il vient de BXL) pourrait passer le 27 février pour faire une estimation des travaux dans les deux appartements. Je voulais savoir si cette date vous va ?...*

En date 11 avril 2012 **A.**) a informé son locataire que son épouse entendait passer le jour suivant avec le « *technicien du parquet* » et s'enquerrait si cette date convenait.

En date du 27 avril 2012 il a informé son locataire de ce que « *les électriciens viendront le 2 mai de 16h00 à 17h00 pour changer les parlophones des deux appartements* ».

En date du 17 mai 2012 il a informé **B.**) de ce qu'il allait le jour suivant à 10.00 heures montrer l'appartement à une autre firme « *pour le parquet* ».

Dans un mail du 20 juin 2012 l'épouse de **A.**) a informé **B.**) « *qu'à cause du mauvais temps les travaux font être faits lundi à mercredi prochain* ».

Elle a également indiqué qu'ils allaient le soir vers 20 heures procéder au déménagement de meubles.

En date du 22 juin 2012 les parties litigantes ont eu l'échange de SMS suivant :

*« Are you aware that they are putting the new isolation and tiles on top of the old ones?
A.): Yes I was also amazed. They said it was the way they should do. Apparently the cy is ok so I hope we will not have problems ».*

En date du 30 juin 2012 **A.**) a écrit:

*« Bonjour **B.**), j'espère que vous allez bien. En principe la société de parquet voudrait continuer les travaux de parquet au 3^{ème} étage la semaine prochaine à partir de lundi. Dites-moi si c'est ok. Merci ».*

En date du 4 juillet 2012 **A.**) a envoyé le SMS suivant à son locataire :

*« Bonjour **B.**), j'espère que vous allez bien. Si vous savez quand vous êtes là en juillet n'hésitez pas à nous le faire savoir. De cette façon on peut mieux planifier les travaux en évitant de vous déranger. Merci ».*

Le jour suivant **B.)** a répondu :

*« Bonjour **A.)**. Je ferai comme suggéré. Et j'essaierai d'utiliser l'appartement le plus possible les week-end pour vous le laisser libre pendant la semaine ».*

Dans un SMS adressé à **A.)** en date 27 juillet 2012 **B.)** a notamment marqué :

« .. Additionnally they can continue to use my belongings, like tools, garbage bags, leader, etc and leave their dirty working clothes all around the apartment... ».

Il ressort d'un échange de SMS effectué entre le 25 juillet et le 2 août 2012 entre l'épouse de **A.)** que des travaux de peinture sont en train d'être réalisés dans le duplex.

En date du 3 août 2012 l'épouse de **A.)** a, suite à un SMS du 2 août 2012 de **B.)** dans lequel ce dernier se plaignait de l'état de l'appartement (**D.**), *je trouve ça vraiment pas juste. L'appartement n'est plus utilisable ! Pas de séjour, pas de cuisine, pas d'internet, pas de télévision... J'espérais de votre part la même considération vers moi que j'ai pour vous*) répondu ce qui suit :

« Bonjour. Il ne s'agit pas de non-respect. D'abord je pensais que vous rentrais pour le we, alors ils pouvaient finir. Avec la couleur le séjour doit être libre. Désolé. On dépend malheureusement aussi du planning des travailleurs ! Vous pouvez aller sur notre internet. A partir de 5h je retourne du travail. Désolé mais nous devons rénover notre appartement et déménager après les travaux ».

En date du 13 août 2012 **B.)** a indiqué qu'il serait présent le weekend suivant et profiter de l'opportunité pour vider un peu plus l'appartement.

Dans un SMS du 17 septembre 2012 **A.)** a marqué :

*« Bonjour **B.)**, j'espère que tu vas bien. Je voulais savoir si le we du 28 et 29 septembre on peut avoir le 3^{ème} également car on voulait faire une fête à l'appartement le week-end du 28-29 septembre. Comme certaines personnes viennent de l'étranger on voulait les faire dormir à l'appartement... ».*

Le même jour **B.)** a répondu :

*« **A.)**, as agreed we won't be using the apartment any more, just the -3basement for the things we still didn't take, so use it as much as you want! I will pass by on the 25th to check the mail and take some stuff from -3 but I won't enter the app ».*

Il y a lieu de retenir que tant **A.)** que **B.)** ont versé un lot de photos représentant l'état du duplex : ainsi **A.)** a produit des photos montrant l'appartement du temps où il était encore occupé par **B.)** (pièces 7 et 8 de la farde de 17 pièces de Maître THIRION, photos datées aux 16 mars et 24 juin 2012) tandis que **B.)** a joint au dossier des photos montrant l'appartement rénové et occupé par les meubles de la famille de **A.)** (pièce n° 11 de la farde de 13 pièces de Maître SCHWARTZ, photos datées pour parties au 1^{er} septembre 2012).

Dans un SMS du 11 octobre 2012 **B.)** s'est plaint auprès de son ancien bailleur du fait que ce dernier avait, sans la moindre notice préalable, fait appel à la garantie locative et lui a signalé qu'en définitive se serait lui qui aurait à régler le coût des soi-disant dégâts locatifs

alors que la société anonyme de droit portugais CAIXA GERAL DE DEPOSITOS S.A. allait se retourner contre lui.

Le jour suivant **A.)** a répondu avec le SMS suivant :

*« Hi **B.)**, sorry to hear that CAIXA still creates you problem. I hope you solve the issue. Indeed I claim CAIXA the guarantee. The main reason is that I incurred a lot of expenses (exceeding the 10.500 euros) that I should not pay. Just to give you a few examples: the monthly charges paid were 350 euros while in reality (I received the detail recently) amounts to 600 euros. So difference is 250 euros per month since 1 January. Then the contract says the apart was given at very good and should be given back at the same state. Just the painting (before it was dark) cost me 10.000. Holes have been done in the window for the portuguese satellite, (etc, etc). As I said I claim this to CAIXA of course not you. Best regards ».*

Au regard des renseignements qui figurant dans les différents SMS qui ont été soumis au tribunal il apparaît donc que **A.)** ne s'est à aucun moment plaint auprès de son ancien locataire de la présence de dégâts locatifs dans le duplex, respectivement de qu'il ait été obligé d'effectuer de façon urgente en cours de bail des travaux de remise en état afin d'éviter le déperissement de son bien.

Il ressort au contraire de l'échange de SMS que **A.)** a, de l'accord de son locataire, pu effectuer en cours de bail des travaux de rénovation dans son bien et ceci afin qu'il ait dès le départ de **B.)** la possibilité d'emménager immédiatement dans le duplex.

S'il n'est pas possible de déterminer avec certitude la date où **A.)** a effectivement emménagé dans son duplex il y a néanmoins lieu de retenir que ceci a dû se faire antérieurement au 1^{er} septembre 2012 alors que les photos versées en cause par **B.)** montrent que le duplex entièrement repeint est meublé et occupé par la famille de **A.)**.

Eu égard au fait que **A.)** a effectué des travaux de rénovation dans le duplex sans s'être expressément réservé le droit de formuler ultérieurement le droit de réclamer réparation pour des dégâts locatifs et qu'il a suite à l'exécution des travaux de rénovation emménagé dans le duplex sans avoir préalablement pris soin de préciser qu'il se réservait le droit de réclamer une indemnisation pour les dégâts locatifs il y a lieu de conclure qu'il a repris possession de son bien en renonçant à toute réclamation pour des dégâts locatifs.

Il y a dès lors lieu de débouter **A.)** de sa demande laquelle n'est pas fondée.

Quant aux arriérés de loyer et solde de charges locatives :

- *Arriérés de loyer :*

Il est constant en cause que la société anonyme de droit portugais CAIXA GERAL DE DEPOSITOS S.A. avait réglé à **A.)** le loyer et l'avance sur charges du mois d'octobre 2012 et que ce dernier avait « restitué » les prédicts montants à **B.)**.

A l'heure actuelle **A.)** réclame à nouveau à son ancien locataire le loyer pour la période du 1^{er} au 11 octobre 2012 au prétexte que ce dernier ne lui aurait restitué les clefs du duplex qu'en date du 11 octobre 2012 de sorte que le loyer pour la prédite période serait incontestablement réduit.

Si **B.)** n'a pas contesté que les dernières clefs avaient bien été restituées en date du 10 octobre 2012 il a néanmoins insisté sur le fait que d'autres clefs avaient déjà depuis longtemps été mises à la disposition de **A.)** afin de permettre à ce dernier de faire des travaux de rénovation.

Finalement il a maintenu que **A.)** avait emménagé dans le duplex en date du 1^{er} septembre 2012 de sorte que plus aucun loyer n'est redû pour octobre 2012.

Eu égard au fait qu'il ressort des photos versées en cause que **A.)** a bien occupé avec sa famille le duplex en date du 1^{er} septembre 2012 il y a lieu de rejeter sa demande comme n'étant pas fondée, le seul fait que les dernières clefs ne lui aient été restituées qu'en date du 11 octobre 2012 ne lui ayant causé aucun préjudice et ne pouvant justifier l'allocation d'un loyer.

- ***Solde de charges locatives :***

Il ressort de l'acte de vente du 30 décembre 2011 (page 6) que l'entrée en jouissance de **A.)** s'est faite le 30 décembre 2011.

Ce dernier a soumis un décompte établi par le syndic ALPHAGEST suivant lequel pour les mois de janvier et février 2012 le total des charges communes pour le duplex s'élève à 1.379,73.- euros dont 1.258,36.- euros seraient à supporter par le locataire.

A.) réclame dès lors pour la période de janvier et février 2012 à **B.)** un solde de [1.258,36 - 700 (avances réglées)] = 558,36.- euros.

Il échet de relever que la somme de 861,03.- euros pour la période du 1^{er} mars au 11 octobre 2012 ne repose pas sur un décompte établi par le syndic et approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires mais sur estimation faite par le syndic sur base du dernier budget approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires.

B.) a contesté ce dernier montant en soutenant qu'un décompte exact devrait être établi, en effet, selon lui l'estimation effectuée par le syndic ne tiendrait nullement compte du fait que pendant plusieurs mois il n'avait que sporadiquement occupé l'appartement de sorte qu'il n'y avait eu de frais, respectivement moins de frais.

Au regard des contestations émises par **B.)** il y a lieu d'inviter **A.)** à compléter le dossier avec un décompte renseignant les frais redûs pour le duplex pour la période du 1^{er} mars 2012 au 31 août 2012.

Au regard des éléments du dossier il y a lieu de déclarer le demande de **A.)** d'ores et déjà fondée jusqu'à concurrence du montant de 558,36.- euros.

Quant à la demande reconventionnelle de B.) :

- ***Demande basée sur l'article 6-1 du code civil :***

B.) a relevé que **A.)** avait fait appel à la garantie locative sans même l'avoir préalablement contacté pour lui faire part de l'existence de dégâts locatifs dans le duplex et dont il aurait été responsable.

Il a ensuite rappelé que dans un SMS du 12 octobre 2012 **A.)** avait clairement indiqué qu'il allait agir exclusivement à l'encontre de la société anonyme de droit portugais CAIXA GERAL DE DEPOSITOS S.A. et s'insurge dès lors contre le fait que son ancien bailleur l'a actionné en justice.

Il considère dès lors que la présente action en justice est abusive et fait par conséquent valoir un montant de 2.500.- euros au titre de dommages et intérêts pour procédure vexatoire et abusive.

A.) a conclu au rejet de cette demande au motif qu'elle ne serait pas fondée.

A défaut pour **A.)** d'avoir fait état de dégâts locatifs pendant la période où il a procédé à la rénovation de son duplex bien qu'il ait été en contact permanent avec son ancien locataire lequel, faut-il le rappeler, lui avait permis en cours de bail de réaliser différents travaux, il y a lieu de considérer que la présente demande a été engagée sinon de mauvaise foi du moins avec une légèreté blâmable de sorte qu'il y a lieu d'allouer à **B.)** au titre de dommages et intérêts un montant de 500.- euros.

• **Dompage moral :**

B.) réclame au titre de ce poste un montant de 1.000.- euros au titre d'un dommage moral subi en relation avec les tracasseries avec la société anonyme de droit portugais CAIXA GERAL DE DEPOSITOS S.A.

A défaut pour **B.)** d'avoir explicité en quoi consistaient ces tracasseries additionnelles subies en relation avec son ancien employeur il y a lieu de rejeter sa demande comme n'étant pas fondée.

P a r c e s m o t i f s :

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

s e d é c l a r e i n c o m p é t e n t pour connaître de la demande en intervention volontaire de la société anonyme de droit portugais CAIXA GERAL DE DEPOSITOS S.A,

d é c l a r e la demande **A.)** relative aux dégâts locatifs **non fondée** et en **d é b o u t e** ,

d é c l a r e la demande de **A.)** au titre des arriérés de loyer **non fondée** et en **d é b o u t e** ,

d i t la demande de **A.)** au titre des arriérés de charges locatives **d'ores et déjà fondée** jusqu'à concurrence de **558,36.- euros**,

c o n d a m n e **B.)** à payer à **A.)** le montant de **558,36.- € (cinq cent cinquante-huit euros trente-six cents)** avec les intérêts au taux légal à partir du 4 mars 2013 jusqu'à solde

d i t la demande reconventionnelle de **B.) fondée** jusqu'à concurrence de **500.- euros**,
partant,

c o n d a m n e A.) à payer à B.) le montant de 500.- € (cinq cents euros) avec les intérêts à partir du 21 juin 2013 jusqu'à solde,

o r d o n n e la compensation judiciaire entre les prédites condamnations,

r e f i x e l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du **lundi, 11 novembre 2013, à 9.00 heures, salle J.P. 0.15,**

r é s e r v e les droits des parties et les frais.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous Albert MANGEN, Juge de paix à Luxembourg, assisté de Sylvie GLOD, greffière, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement.

Albert MANGEN

Sylvie GLOD