Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2025TALCH03/00174

Audience publique du mardi, quatre novembre deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-04108

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Julie ZENS, premier juge,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 25 avril 2025,

intimée sur appel incident,

comparant par Maître François KAUFFMAN avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

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

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER,

appelant par appel incident,

comparant par la société à responsabilité limitée FM Avocat SARL, établie et ayant son siège social à L-1626 Luxembourg, 8, rue des Girondins, inscrite sur la liste V auprès

du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B245686, représentée par son gérant unique actuellement en fonctions, Maître Frédéric MIOLI, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2025-04108 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 20 mai 2025, lors de laquelle elle fut fixée au 30 septembre 2025 pour plaidoiries.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître François KAUFFMAN, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Frédéric MIOLI, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 4 novembre 2025 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de et à Luxembourg le 13 mars 2024, PERSONNE1.) (ci-après PERSONNE1.)) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à lui payer à la somme de 15.980.- euros, cette somme se ventilant comme suit :

- 9.000.- euros au titre de la garantie locative ;
- 3.480.- euros au titre du remboursement de la commission d'agence alors que les lieux loués auraient été impropres à la location et dont la responsabilité incomberait à PERSONNE2.) ;
- 1.000.- euros au titre du mobilier perdu en raison de la moisissure ;
- 2.500.- euros au titre du préjudice moral subi.

Elle a encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros et la condamnation de PERSONNE2.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

PERSONNE2.) a contesté l'ensemble des demandes adverses pour être non fondées.

A titre reconventionnel, PERSONNE2.) a demandé la condamnation de PERSONNE1.) au paiement d'un montant de 11.705,52 euros, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, ce montant se composant comme suit :

- 4.500.- euros pour non-respect de l'accord entre parties selon lequel PERSONNE1.) devait installer deux cuisines dans les lieux loués ;
- 2.250.- euros au titre du loyer pour le mois de décembre 2023 ;
- 4.955,52 euros au titre des frais de réparation des dégâts locatifs.

Par jugement du 18 mars 2025, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a dit les demandes principale et reconventionnelle recevables en la forme.

Il a dit fondée les demandes reconventionnelles de PERSONNE2.) à concurrence du montant de 8.250.- euros.

Après compensation, il a dit fondée les demandes principales de PERSONNE1.) à concurrence du montant de 750.- euros et a condamné PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) ce montant.

Il a finalement débouté les parties de leur demande respective en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, a dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le jugement de l'exécution provisoire, a fait masse des frais et dépens de l'instance et les a imposés à concurrence de moitié à chacune des parties.

Par exploit d'huissier de justice du 25 avril 2025, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, lui notifié en date du 20 mars 2025.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à voir condamner PERSONNE2.) à lui payer la somme de 15.480.- euros avec les intérêts au taux à partir du 13 mars 2024, jour du dépôt de la requête introductive d'instance :
- remboursement de l'intégralité de la garantie locative à hauteur 9.000.- euros
- indemnisation pour meubles abîmés d'un montant 1.000.- euros ;
- dommage moral évalué à 2.500.- euros ;
- remboursement des frais d'agence de 3.480.- euros.

Pour autant que de besoin, PERSONNE1.) formule une offre de preuve par témoins et demande à faire entendre PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Elle réclame en outre une indemnité de procédure pour la première instance d'un montant de 1.500.- euros et encore une fois d'un montant de 2.000.- euros pour l'instance d'appel.

PERSONNE2.) interjette appel incident et demande, par réformation du jugement entrepris, à voir dire fondée sa demande en frais de remise en peinture pour le montant total de 4.955,52 euros, sinon le montant de 1.500.- euros tel que retenu par le premier juge.

Il demande la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Il réclame finalement une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 2.500.- euros.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

L'appelante expose que suivant contrat de bail du 2 mars 2023, elle aurait loué auprès de PERSONNE2.) une maison sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 3.000.- euros. Le studio au rez-de-chaussée de la maison aurait été occupé par ses parents à partir de la mi-mai 2023. Le 1er étage de la maison aurait été occupé par la société SOCIETE1.), dont elle est l'associée.

Dès le début du contrat de bail, PERSONNE1.) ainsi que ses parents auraient dû faire face à d'importants problèmes de moisissures.

Fin août 2023, le problème de moisissures dans le studio aurait été tel que les parents ont dû déménager et, suivant attestation testimoniale PERSONNE3.), ils auraient dû jeter une partie de leur mobilier affecté par les moisissures, causant un dommage évalué forfaitairement à 1.000.- euros.

Cette situation aurait été dénoncée à la partie intimée dès septembre 2023.

Le bailleur n'aurait jamais contesté la présence de moisissures mais aurait prétendu qu'elle était due à la non-occupation du studio, respectivement à l'absence de chauffage et d'aération du studio. Or, tel ne pourrait être le cas étant donné que les moisissures auraient apparu en plein été.

En raison de l'impossibilité d'occuper le studio, le bailleur aurait, par courrier du 20 octobre 2023, marqué son accord à réduire le loyer de 750.- euros par mois à partir d'octobre et aurait demandé que les parents déménagent. Il aurait même rajouté une fenêtre dans la salle de bains pour combattre le problème de moisissures dans ledit studio.

A partir du mois d'octobre 2023, les moisissures auraient atteint le 1er étage de la maison, raison pour laquelle elle aurait sollicité une résiliation anticipée du contrat de bail avec effet au 31 décembre 2023, résiliation anticipée acceptée par le bailleur.

Le dommage moral (évalué 2.500.- euros) de PERSONNE1.) serait bien réel au vu de l'état insalubre des lieux loués.

Les lieux étant impropres à la location, il y aurait également lieu au remboursement des frais d'agence d'un montant de 3.480.- euros.

Le bailleur lui aurait indiqué qu'un état des lieux n'était pas nécessaire alors que des travaux seraient à prévoir en raison du problème de moisissures. Néanmoins, il aurait

refusé de restituer la garantie locative (9.000.- euros) en invoquant des prétendus impayés de loyers et des frais de remise en état.

Suivant accord du bailleur, elle aurait finalement déjà quitté les lieux pour le 30 novembre 2023. Cet accord résulterait des courriers envoyés par le bailleur lui-même et aucun loyer ne serait dû pour le mois de décembre 2023.

Il n'y aurait certes pas eu de remise des clés contradictoire mais les clés auraient bien été restituées dans la boîte aux lettres du bailleur qui confirmerait leur réception dans son courrier du 9 décembre 2023.

Concernant les prétendus frais de remise en état, il ressortirait des attestations testimoniales PERSONNE3.) et PERSONNE4.) que le bailleur aurait refusé à ce que la partie appelante procède à la remise en état de quelques petits trous.

Ensuite, les photos adverses ne contiendraient aucune mention, ni qu'elles auraient été prises au moment de la sortie des lieux, de sorte que rien ne permettrait de retenir que ces taches, traces et trous n'étaient pas présents avant la conclusion du contrat de location, ni mêmes qu'elles dépassent l'usure normale de lieux affectés par des problèmes de moisissures.

Suivant les termes du contrat, elle aurait eu l'obligation d'installer deux cuisines dans les lieux loués en contrepartie d'une réduction de loyer à hauteur de 4.500.- euros. Suivant attestation testimoniale PERSONNE4.) et facture SOCIETE2.) (avec comme adresse de livraison, la ferme des parents du témoin PERSONNE4.) en Allemagne étant donné que SOCIETE2.) ne livrerait pas au Luxembourg), elle aurait bien tenu ses obligations contractuelles en installant une cuisine au rez-de-chaussée (achetée auprès d'un particulier) et une au 1er étage (cuisine SOCIETE2.)).

En tout état de cause, il résulterait des attestations testimoniales versées que le bailleur n'aurait pas voulu garder lesdites cuisines et lui aurait demandé de les enlever.

2. PERSONNE2.)

PERSONNE2.) expose et explique avoir acquis le bien donné en location et l'avoir entièrement rénové avant sa mise en location. Au moment de la signature du contrat de bail, les travaux de rénovation n'auraient pas encore été complètement achevés en raison de l'absence des cuisines. PERSONNE1.) aurait toutefois insisté pour emménager et il aurait été consenti une réduction de loyer pour les 6 premières semaines d'occupation (4.500.- euros). En contrepartie de cette réduction de loyer, PERSONNE1.) se serait engagée à installer deux cuisines dans les lieux loués.

La présence de moisissure résulterait d'un manque d'aération et de chauffage des lieux qui auraient été parfaitement habitables. Néanmoins, il aurait accepté une résiliation anticipée du bail avec effet au 31 décembre 2023 et une réduction de loyer de 750.-

euros à partir du mois d'octobre 2023 étant donné que les parents de l'appelante avaient déjà quitté les lieux.

Il expose encore que PERSONNE1.) aurait voulu quitter les lieux loués avant le 31 décembre 2023, ce à quoi il se serait toujours opposé. Toutefois, elle serait partie sans qu'un état des lieux de sortie ne soit dressé et en déposant les clés fin novembre 2023 dans la boîte aux lettres.

PERSONNE1.) resterait en défaut de rapporter la preuve qu'elle se serait exécutée de son obligation d'installer deux cuisines dans les lieux loués alors que la facture versée en cause ferait état d'une livraison en Allemagne. S'y rajouterait que la première cuisine livrée serait un modèle d'occasion de piètre qualité.

Au vu du montant relatif à l'installation des cuisines (4.500.- euros) et en application de l'article 1341 du code civil, il ne se serait pas possible de prouver par des témoignages.

De plus, les lieux loués seraient affectés de dégâts alors que les murs présenteraient des taches, des traces et des trous nécessitant une remise en peinture pour un montant de 4.955,52 euros.

Tout prétendu préjudice aurait été compensé par les accords trouvés entre parties aux termes desquels des réductions de loyer auraient été consenties et une résiliation anticipée du bail accordée. A titre subsidiaire, il fait valoir qu'aucune faute ne saurait être reprochée au bailleur.

Pour ce qui est des meubles, il fait plaider qu'aucune preuve ne serait versée en cause.

Motifs de la décision

1. Quant aux frais de remise en peinture

Le tribunal rappelle que l'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués en bon état 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. (M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, p. 343).

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.

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 (M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, 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 (M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, p. 344).

Le preneur ne doit, en effet, supporter les conséquences de l'usage normal de la chose, de son usure, de sa vétusté même s'il en découle certaines détériorations, car il est manifeste que tout usage de la chose, même normal, l'abîme inévitablement dans une certaine mesure.

En usant du bien en tant que bon père de famille, il 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 appartient partant à PERSONNE2.) d'établir que PERSONNE1.) a causé à l'appartement loué des dégradations nécessitant une remise en peinture.

En l'espèce, aucun état des lieux d'entrée n'est versé en cause. Cependant, PERSONNE2.) verse une série de photos quant à l'état de la maison en début de bail et qui sont censées constituer un état des lieux d'entrée. Les photos montrent une maison en état neuf, sinon très bon état général.

Pour rappel, suivant l'article 1731 du code civil, s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Le contrat de bail dispose encore son article intitulé « *ETAT DE L'OBJET DU BAIL* » ce qui suit :

« *Le Locataire reconnaît avoir vu l'objet du bail et l'avoir pris dans un état neuf de rénovation. Il s'engage à restituer l'objet du bail à la fin du contrat de bail dans un état comparable*. (…) *Les équipements loués sont en bon état de fonctionnement, si défaillance il y aurait sur un appareil, sa réparation ou remplacement seront pris en charge par le bailleur (sauf casse due au fait du locataire*). (….) ».

Le tribunal en retient que PERSONNE1.) a reçu la maison en état neuf, sinon en tout cas en très bon état général.

Les photos versées en cause par PERSONNE2.) pour démontrer l'existence et l'envergure des dégâts ne comportent effectivement pas de date. Cependant, par courrier du 9 décembre 2023, PERSONNE2.) a informé PERSONNE1.) du fait qu'il a constaté des dégâts dans les lieux loués suite au départ de cette dernière. De même, 12 photos (d'un lot de 61 à disposition) sont annexées audit courrier, ces photos étant actuellement soumises à l'appréciation du tribunal pour être versées en pièce n°10 et n°20, avec comme précision que les photos versées en tant que pièce n° 20 permettent bien une comparaison des situations en début et fin de bail.

L'argument de PERSONNE1.) en vertu duquel rien ne permettrait de retenir que les taches, traces et trous n'étaient pas déjà présents avant la conclusion du contrat de bail est partant à écarter.

Il ressort de ces photos, que les murs présentent des taches importantes ainsi que des nombreuses traces et des trous. Contrairement aux dires de PERSONNE1.), il ne s'agit pas seulement de « *quelques petites trous* » mais les murs se trouvent dans un état déplorable, surtout comparé à leur état en début de bail.

Les photos versées en cause établissent un état qui dépasse de loin les « *übliche Gebrauchsspuren* » tel qu'estime la témoin PERSONNE3.) dans son attestation.

Suivant devis du 27 décembre 2023, la remise en peinture s'élève à la somme de 4.955,52 euros TTC et comportent les travaux suivants : réparation de plafonds et de murs, réparation de poutre et de murs rez-de-chaussée. Ces travaux correspondent bien aux dégâts visibles aux photos. A tels éléments, il s'y ajoute que la maison ayant été en état neuf en début de bail (qui n'a couru que 8 mois), de sorte qu'il y a lieu de retenir qu'il est établi à suffisance de droit en cause que les travaux mentionnés au devis concernent les dégâts causés par PERSONNE1.) durant la location.

Au vu de ce qui précède et au vu de l'ensemble des éléments soumis à son appréciation, dont la comparaison entre les photos prises en début de bail et en fin de bail, le tribunal décide que les taches, les traces et les trous dépassent largement l'usure normale, ce d'autant plus pour une durée de location d'à peine 8 mois dans une maison en état neuf.

Il y a dès lors lieu, par réformation du jugement entrepris, de condamner PERSONNE1.), à l'intégralité des frais de remise en peinture, soit le montant de 4.955,52 euros TTC, et ce indépendamment de la question des moisissures et étant encore précisé que sur les photos justifiant la condamnation aux frais de remise en peinture n'apparaissent pas de moisissures.

2. <u>Le loyer pour le mois de décembre 2023</u>

Le contrat de bail a été conclu pour une durée déterminée de 3 années prenant effet le 15 mars 2023 pour se terminer le 14 mars 2026.

En l'espèce, il est constant en cause que les parties ont convenu d'un commun accord d'une résiliation anticipée, sauf à ce que PERSONNE1.) est d'avis qu'elle a pu légitimement quitter les lieux pour le 30 novembre 2023, tandis que PERSONNE2.) est d'avis que suivant accord des parties elle était censée rester jusqu'au 31 décembre 2023.

Suivant courrier recommandé avec accusé de réception du 20 octobre 2023, PERSONNE2.) a informé PERSONNE1.) que « ***j'accepte votre demande pour une remise des clés au 31/12/2023*** (…) ».

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 9 décembre 2023, PERSONNE2.) fait savoir à PERSONNE1.) que « *Un rendez-vous avait été convenu le 25/11/2023 en matinée pour la remise des clés et l'état des lieux pour cessation de bail à l'amiable, auquel rendez-vous, vous ne vous êtes pas présentée. Un nouveau rendez-vous a été fixé pour le* ***mardi 28 novembre 2023 à 18 heures et vous ne vous êtes toujours pas présentée, préférant envoyer un employé qui m'a bien rendu un total de 3 clés de la porte d'entrée et une clé de la boite aux lettres*** *».*

Force est de constater que les courriers des 20 octobre 2023 et 9 décembre 2023 sont parfaitement **contradictoires** étant donné que selon l'écrit du 20 octobre 2023, le bailleur dit accepter une résiliation anticipée du bail au 31décembre 2023, mais par celui du 9 décembre 2023 la remise des clés a été fixée au 25 novembre 2023, puis au 28 novembre 2023.

Pour rappel, il est de principe qu'à la fin du bail, le locataire est tenu de l'obligation de la remise des clés et ce, en principe, au plus tard le jour de l'expiration du bail. La restitution des lieux se fait ainsi par la remise des clés qui matérialise la restitution de la garde et le transfert de la jouissance de l'objet du locataire au bailleur (L. THIELEN, Le contrat de bail, n°143).

Vu qu'il résulte expressément du courrier du 9 décembre 2023 que les clés ont été remises en date du 28 novembre 2023, soit à la fin du mois de novembre 2023, et que PERSONNE2.) a pu reprendre possession des lieux début du mois de décembre, le tribunal décide, par réformation du jugement entrepris, que le contrat de bail a été résilié d'un commun accord des parties au 30 novembre 2023, de sorte que, par réformation du jugement entrepris, plus aucun loyer n'est dû pour le mois de décembre 2023.

Par ailleurs, dans le courrier du 9 décembre 2023, PERSONNE2.) est en aveu d'avoir repris possession des lieux donnés en location.

Par conséquent, PERSONNE1.) est, par réformation du jugement entrepris, à décharger de la condamnation au montant de 2.250.- euros à titre de loyer du mois de décembre 2023.

3. Quant aux cuisines

Il résulte du contrat de bail ce qui suit :

« *LOYER*
Le loyer mensuel s'élève à 3.000 € (trois mille euros) payable par ordre permanent avant le 5 de chaque mois, au compte de l'établissement bancaire (…).
En compensation de l'installation de cuisine, le locataire bénéficiera du non-paiement d'une période de 6 semaines (…) ».

Suivant les termes du contrat de bail, PERSONNE1.) avait donc l'obligation d'installer deux cuisines dans les lieux loués et en contrepartie, le bailleur lui a concédé une réduction de loyer à hauteur de 4.500.- euros.

A l'instar du premier juge, le tribunal se doit de relever qu'il ressort des éléments soumis à son appréciation que PERSONNE1.) a, par le biais de sa société SOCIETE1.), acquis une cuisine en Allemagne en date du 30 juillet 2023 suivant facture n° NUMERO1.) du 4 septembre 2023. Il ressort encore de cette facture que l'adresse de livraison de la cuisine est la suivante « *PERSONNE5.) ADRESSE4.)* ».

Force est de constater qu'il ne ressort d'aucun élément de la cause que la personne qui a reçu livraison de la cuisine travaillait bien pour le compte de la société SOCIETE1.), ni que cette cuisine a effectivement été, par la suite, installée dans les lieux pris en location. En effet, la facture renseigne l'achat d'une cuisine « *Küchenzelle Rita /Breite : 240cm, EicheGrau, Mit Elektrogeträten* » alors que la cuisine figurant sur les photos versées en cause est brune et non grise.

Il s'y ajoute que, dans la mesure où il ne s'agit en l'espèce pas de prouver **l'existence** d'un contrat dépassant la valeur de 2.500.- euros, l'existence même de l'obligation d'installer deux cuisines n'étant pas remise en cause en l'espèce, l'article 1341 du code civil exigeant en principe une preuve littérale, n'est contrairement aux plaidoiries de PERSONNE2.) pas applicable.

Concernant la deuxième cuisine, le témoin PERSONNE4.) déclare que « *Ich habe die Küche in die Mietwohnung von Herrn PERSONNE2.) mit meinem Bruder PERSONNE6.) aufgebaut und in die Wohnung installiert. Wir haben die Küche von einem privaten Verkäufer abgekauft und mit eigenen Mittel gezahlt. Wir sollten gegen Ende die Küche auf Wunsch von Herrn PERSONNE2.) abgebaut/entsorgt* ».

Aucune facture n'est versée en relation avec cette seconde cuisine.

Finalement, les photos prises en fin de bail démontrent sans équivoque l'absence d'au moins d'une des deux cuisines.

Le témoin PERSONNE4.) ayant d'ores et déjà rédigé une attestation testimoniale sur les faits offerts en preuve, l'offre de preuve est à rejeter.

En application de ce qui précède, le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, que PERSONNE1.) reste en défaut d'établir à suffisance de droit qu'elle a, conformément à son obligation résultant du contrat de bail, installé deux cuisines dans les lieux loués.

Par conséquent, la gratuité de loyer accordée par PERSONNE2.) en contrepartie de l'installation des cuisines n'a pas lieu d'être face à l'inexécution par l'autre partie de ses obligations contractuelles.

Par confirmation du jugement entrepris, il y a dès lors lieu de condamner PERSONNE1.) au paiement de la somme de 4.500.- euros.

4. La demande en indemnisation des meubles

A l'image du premier juge, le tribunal de céans relève que PERSONNE1.) reste en défaut d'indiquer avec précision quels meubles auraient été prétendument endommagés et d'établir l'existence d'un moindre lien causal entre ces dégâts et l'état prétendument insalubre des lieux loués.

Aucune photo n'est versée en cause à cet égard, aucune autre pièce ne documente les prétendus dégâts causés aux meubles à suffisance de droit. Le témoignage de PERSONNE3.), qui fait certes référence à des tapis « *chers* », sacs, coffres et ustensiles de cuisine qui auraient dû être jetés, reste cependant vague à cet égard, et surtout ne permet aucunement de chiffrer les prétendus dégâts.

Il y a partant lieu, par confirmation du jugement entrepris, de déclarer la demande non-fondée.

5. Le dommage moral

PERSONNE1.) demande à voir indemniser le préjudice moral subi en raison des tracas et du fait qu'elle aurait dû voir la santé de ses parents se dégrader en raison de l'état insalubre de la maison.

PERSONNE3.) atteste à cet égard que « *Dort* [bureau au 1er étage] *wies das Büro* (…) *eindeutigen Schimmelbefall auf, und zwar an der Wand zum Hang hinter der Heizung. Im Laufe der Mietzeit wurde diese Schimmelstelle auch immer sichtbarer und größer. [Ich] kann ebenfalls den Schimmelbefall in der EG-Wohnung bezeugen*. (…) ».

Le témoin PERSONNE4.) relate que « *ich habe bei den Ausbesserungsarbeiten festgestellt dass der Arbeiter von Cokovic einfach neue Gips-Platten über den Schimmel befestigt hat, anstatt diesen fachmännisch zu entfernen*. (…) *Insgesamt war das Mietobjekt gegen Ende nicht mehr bewohnbar, da an zu vielen Stellen Schimmelbefall vorlag*. »

Au vu des déclarations d'ores et déjà faites par les témoins PERSONNE3.) et PERSONNE4.), l'offre de preuve par audition de témoins est également à rejeter sur ce point.

La présence d'humidité, et donc corrélativement de moisissures, n'est pas contestée par PERSONNE2.) mais c'est la cause, respectivement la raison d'être de cette humidité qui est le point litigieux, alors que le bailleur reproche au locataire une mauvaise utilisation des lieux, tandis que PERSONNE1.) renvoie à un problème structurel de la maison.

PERSONNE1.) réclamant des dommages et intérêts pour préjudice moral, il lui appartient, en application de l'article 58 du nouveau code de procédure civile, de rapporter la preuve de ses dires. Or, ni les témoignages précités, ni aucun autre élément en cause ne permet de retenir que la maison souffre d'un problème structurel causant les moisissures.

Par confirmation du jugement entrepris, le tribunal retient que toute preuve d'un dommage moral en relation avec la maison louée laisse d'être établi, de sorte que la demande afférente en indemnisation est à rejeter.

6. Les frais d'agence

PERSONNE1.) justifie sa demande en remboursement des frais d'agence en faisant valoir qu'elle aurait dû déménager de manière anticipée par la faute du bailleur.

Le tribunal renvoie à ses développements ci-dessus desquels il résulte que PERSONNE1.) reste en défaut de rapporter une faute dans le chef du bailleur.

Dès lors, et par confirmation du jugement entrepris, la demande en remboursement des frais d'agence est également à déclarer non fondée.

7. La demande en restitution de la garantie

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir qu'en définitive :

- PERSONNE1.) redoit à PERSONNE2.) le montant de 4.955,52 euros du chef de frais de remise en peinture ;
- PERSONNE1.) redoit à PERSONNE2.) le montant de 4.500.- du chef de non-respect des engagements contractuels ;
- PERSONNE2.) redoit à PERSONNE1.) la garantie locative d'un montant de 9.000.- euros.

Après compensation et après déduction **de la somme de** [4.955,52 + 4.500 **=] 9.455,52** euros de la garantie locative d'un montant de **9.000.- euros**, il échet, par réformation du

jugement entrepris, de condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 455,52 euros.

8. Quant aux demandes accessoires

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure. Le jugement entrepris est encore à confirmer en ce qu'il a débouté PERSONNE1.) de sa demande en indemnité de procédure pour la première instance.

A défaut par PERSONNE2.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par lui et non compris dans les dépens, sa demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est également à déclarer non fondée, tant, par confirmation du jugement entrepris pour ce qui est de la première instance qu'en ce qui concerne la présente instance d'appel.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

PERSONNE1.) restant tenue d'une condamnation, il y a lieu de la condamner également, par réformation du jugement entrepris, aux frais et dépens de la première instance ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident en la forme,

dit l'appel principal partiellement fondé,

dit l'appel incident fondé,

rejette l'offre de preuve par auditions de témoins,

partant et par réformation du jugement entrepris du 18 mars 2025,

dit la demande de PERSONNE2.) en frais de remise en peinture fondée pour le montant de 4.955,52 euros TTC,

décharge PERSONNE1.) de la condamnation à payer à PERSONNE2.) le montant de 2.250.- à titre du loyer du mois de décembre 2023,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de première instance,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

en application de tout ce qui précède et après compensation avec la garantie locative,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 455,52 euros,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute PERSONNE2.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.