

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2022TALCH03/00153

Audience publique du mardi, dix-huit octobre deux mille vingt-deux

Numéro du rôle : TAL-2022-03379

Composition :

MAGISTRAT1.), vice-président,
MAGISTRAT2.), premier juge,
MAGISTRAT3.), premier juge,
GREFFIER1.), greffier.

E N T R E :

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

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.)
d'Esch-sur-Alzette du 22 avril 2022,

comparant par Maître AVOCAT1.), 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 HUISSIER DE JUSTICE1.),

comparant par Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2022-03379 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 17 mai 2022, lors de laquelle elle fut fixée au 27 septembre 2022 pour plaidoiries.

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

Maître AVOCAT3.), avocat, en remplacement de Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître AVOCAT2.), 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, 18 octobre 2022 le

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

Suivant contrat de bail du 27 novembre 2015, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un logement sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.450.- euros et d'une avance sur charges de 220.- euros. Le bail a pris effet le 1^{er} décembre 2015 et a été conclu pour une durée d'une année avec reconduction tacite d'année en année.

Par requête déposée le 29 novembre 2021 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, PERSONNE2.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix afin de voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs d'PERSONNE1.).

Il a également demandé la condamnation d'PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de quarante jours à compter de la notification du jugement à intervenir ainsi que l'autorisation à la faire expulser, au besoin, à l'aide de la force publique et ce aux frais d'PERSONNE1.).

PERSONNE2.) a en outre sollicité la condamnation d'PERSONNE1.) au paiement des arriérés de loyers et charges d'un montant de 9.750.- euros avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde.

Il a finalement réclamé l'exécution provisoire du jugement en ce qui concerne la demande pécuniaire, la condamnation d'PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros et la condamnation d'PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par jugement du 10 mars 2022, le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande en

la forme, a donné acte à PERSONNE2.) de l'augmentation de sa demande relative aux arriérés de loyers et charges au montant de 19.500.- euros et l'a déclarée recevable.

Il a ensuite condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) à titre d'arriérés de loyers et charges la somme de 19.500.- euros avec les intérêts au taux légal sur la somme de 9.750.- euros à partir du 29 novembre 2021 jusqu'à solde et sur la somme de 9.750.- euros à partir du 3 mars 2022 jusqu'à solde.

Le tribunal de paix a également prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties, a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 40 jours à compter de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a finalement dit qu'il n'y avait pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement, a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 300.- euros et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le juge de paix a retenu que le loyer avec avances sur charges initialement convenu était de 1.670 euros et que pendant les 19 mois pour lesquels un paiement du loyer est documenté, la somme de 1.950.- euros avait été réglée. Le tribunal de paix a noté que ces montants avaient été réglés à titre de « *Loyer+Charges* » et PERSONNE1.) était à l'origine de ce libellé.

Le tribunal de paix a considéré que l'explication d'PERSONNE1.) selon laquelle il s'agirait du loyer de base augmenté d'une avance spontanée n'était corroborée par aucun élément du dossier.

Le tribunal de paix a déduit des paiements réguliers de 1.950.- euros et de l'attestation de témoignage versée au dossier qu'il y avait un accord entre parties sur l'augmentation du loyer. Il a fait droit à la demande en paiement en l'absence de preuve de paiement des loyers en question.

Concernant la résiliation du contrat de bail, le tribunal de paix a constaté que dix mensualités de loyer étaient impayées. Il a retenu qu'il s'agissait d'une inexécution grave du contrat, malgré la situation pandémique qui a pu affecter l'activité professionnelle d'PERSONNE1.) et a prononcé la résiliation du contrat de bail.

De ce jugement lui notifié le 14 mars 2022, PERSONNE1.) a interjeté appel par exploit d'huissier de justice du 22 avril 2022.

Par réformation du jugement entrepris, PERSONNE1.) conclut à voir déclarer non fondée la résiliation du contrat de bail conclu entre parties et à se voir décharger de la condamnation au déguerpissement des lieux.

Elle demande également la réformation du jugement entrepris en ce qu'il l'a condamné au paiement de la somme de 19.500.- euros à titre d'arriérés de loyers et charges et de 300.- euros à titre d'indemnité de procédure ainsi qu'au paiement des frais et dépens de l'instance. Elle demande à être déchargée de la condamnation de ces chefs.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) sollicite un délai de déguerpissement de 6 mois pour quitter les lieux.

Elle réclame finalement la condamnation de PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour chaque instance ainsi qu'aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître AVOCAT1.) qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

A l'audience des plaidoiries du 27 septembre 2022, PERSONNE1.) déclare avoir quitté le logement pris en location.

PERSONNE1.) sollicite par ailleurs le remboursement de la garantie locative d'un montant de 4.350.- euros ainsi que le remboursement de l'avance de 6 mois de loyers d'un montant de 10.020.- euros. Elle demande la compensation de ces montants avec le montant rendu à titre d'arriérés de loyers et charges.

A la même audience, PERSONNE2.) demande la confirmation du jugement entrepris. Il réclame par ailleurs la condamnation d'PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité d'occupation pour les mois d'avril et mai 2022 d'un montant total de (2 x 1.950=) 3.900.- euros.

PERSONNE2.) sollicite également la condamnation d'PERSONNE1.) au paiement du montant de 1.317,48 euros à titre de dégâts locatifs.

Il demande finalement l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Moyens des parties

- Position d'PERSONNE1.)

Au soutien de son appel, PERSONNE1.) expose qu'elle ne conteste pas avoir eu des difficultés à payer le loyer depuis juillet 2021 en raison de la pandémie Covid. En effet, elle serait indépendante et elle aurait été fortement touchée par la crise. Elle estime que son comportement ne justifierait dès lors pas la résiliation du contrat de bail.

Quant aux arriérés de loyers et charges, PERSONNE1.) expose le contrat de bail prévoirait un loyer mensuel de 1.450.- euros et des avances sur charges de 220.- euros. Elle conteste que les parties auraient convenu d'une modification du loyer. Le montant total dû chaque mois s'élèverait à 1.670.- euros et non à 1.950.- euros. Il n'y aurait pas lieu de tenir compte de l'attestation testimoniale de l'épouse de PERSONNE2.) qui serait contredite par les éléments du dossier et notamment par le contrat de bail.

PERSONNE1.) soutient encore qu'elle aurait spontanément payé des avances depuis août 2019. Elle aurait connu des difficultés financières dans le passé et ayant peur de se trouver un jour en défaut de paiement, elle aurait pris l'habitude de verser des sommes supplémentaires chaque mois à son bailleur afin de thésauriser entre ses mains. Il y aurait lieu de déduire les montants payés en trop des arriérés de loyers. Ce serait faux de déduire, comme l'a fait le premier juge, de ces paiements qu'elle aurait accepté l'augmentation du loyer.

Selon PERSONNE1.), l'augmentation du loyer aurait dû se faire moyennant un avenant ou du moins une notification formelle de la part de son bailleur. Le paiement spontané d'avances ne pourrait être analysé comme une acceptation quelconque d'une augmentation du loyer.

PERSONNE1.) indique encore avoir payé le montant de 6.160.- euros à titre d'avances tel que prévu par le contrat de bail. Il y aurait lieu de déduire ce montant ainsi que le montant de la caution du montant lui réclamé par son bailleur.

Quant aux dégâts locatifs réclamés par le bailleur, PERSONNE1.) soutient que l'appartement aurait été dans un parfait état au moment de la libération des lieux. Elle aurait donc droit au remboursement intégral de sa caution.

Concernant la facture de la société ORGANISATION1.) du 9 juin 2022, PERSONNE1.) fait valoir qu'il s'agirait d'une réparation qui ne serait pas à charge du locataire.

Concernant la facture de la société ORGANISATION2.) du 28 juin 2022, PERSONNE1.) soutient que le filtre aurait été remplacé à un moment où elle avait déjà quitté l'appartement. Ces frais ne seraient donc pas à sa charge. Elle indique que pendant la durée du bail, elle aurait pris à sa charge les frais de changement du filtre mais elle estime qu'il s'agirait de frais à charge du bailleur.

Concernant la facture de la société ORGANISATION3.) du 3 août 2022, PERSONNE1.) déclare que le propriétaire aurait été au courant de cette fissure et selon ce dernier, cette fissure ne serait pas gênante étant donné qu'elle serait à peine visible.

Selon PERSONNE1.), le montant dont elle resterait redevable s'élèverait à $[(13 \times 1.610 =) 21.710 - 4.350 - 6.160 =] 11.200.-$ euros. De ce montant, il y aurait encore lieu de déduire les avances spontanées qu'elle aurait payées à son bailleur.

En dernier lieu, PERSONNE1.) affirme disposer actuellement d'un montant de 1.000.- euros pour subvenir à ses besoins et demande pour cette raison un délai de paiement.

En réplique à la demande de PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité d'occupation pour les mois d'avril et mai 2022, PERSONNE1.) indique qu'elle avait quitté le logement à ce moment.

- Position de PERSONNE2.)

PERSONNE2.) soulève en premier lieu qu'PERSONNE1.) n'aurait pas soutenu en première instance avoir payé une avance de 6 mois de loyers au début du contrat de bail. Il conteste que cette avance aurait été payée. PERSONNE1.) aurait uniquement versé une caution de 4.350 euros. Elle ne prouverait d'ailleurs pas avoir payé l'avance en question.

PERSONNE2.) expose qu'il aurait introduit une affaire devant la justice de paix contre PERSONNE1.) en 2019. Suite à cette affaire, les parties auraient décidé d'augmenter le loyer. Ils n'auraient pas signé d'avenant mais l'épouse de PERSONNE2.) attesterait de l'accord trouvé entre parties.

PERSONNE2.) conteste l'affirmation d'PERSONNE1.) qu'elle aurait volontairement payé plus que ce qu'elle devait pour le cas où elle se trouverait dans une situation financière difficile. En effet, PERSONNE1.) soutiendrait qu'elle aurait été dans une situation financière difficile et n'aurait pas eu de travail en raison de la pandémie (page 3 du jugement). Elle aurait donc à un moment où elle se trouvait déjà dans une situation difficile payé un montant supplémentaire pour le cas où elle se trouverait dans une autre situation difficile.

Selon PERSONNE2.), les parties avaient convenu que le loyer et les avances sur charges seraient augmentés au montant de 1.950.- euros. Il résulterait de l'avis de paiement des loyers et avances sur charges versé qu'entre novembre 2019 et juin 2021, PERSONNE1.) a payé le montant de 1.950.- euros. Il résulterait par ailleurs des pièces échangées entre parties qu'PERSONNE1.) n'aurait jamais contesté le montant du loyer.

En appel, PERSONNE2.) demande d'une part une indemnité d'occupation pour les mois d'avril et mai 2022 d'un montant de (2x 1.950=) 3.900.- euros étant donné qu'PERSONNE1.) n'a quitté le logement qu'en date du 6 mai 2022. Il sollicite par ailleurs un montant total de 1.317,48 euros en indemnisation des dégâts locatifs causés par PERSONNE1.).

Il s'agirait en premier lieu de travaux de réparation de la porte du four. Il résulterait de l'état des lieux de sortie que la face vitrée du four était cassée. Il verse une facture de la société ORGANISATION1.) du 9 juin 2022.

Il invoque ensuite des travaux d'entretien de la WMC qui serait à charge de la locataire. Il verse une facture de la société ORGANISATION2.) du 28 juin 2022 qui porterait sur ces travaux.

Il fait en dernier lieu état d'une fissure dans le carrelage et verse une facture de la société ORGANISATION3.) du 3 août 2022.

PERSONNE2.) soulève encore l'irrecevabilité de l'attestation testimoniale de PERSONNE3.) versée par PERSONNE1.). Un état des lieux aurait été signé entre parties et il ne serait pas possible de prouver contre un écrit par attestations. PERSONNE2.) s'oppose à la demande de compensation formulée par PERSONNE1.). Il soutient que le décompte de charges des années 2021 et 2022 n'aurait pas encore été établi. Il s'oppose également au délai de paiement sollicité par PERSONNE1.).

PERSONNE2.) fait encore valoir que la date de départ d'PERSONNE1.) serait sans pertinence. Le loyer serait dû jusqu'à la remise des clés car à ce moment le bailleur aurait de nouveau la jouissance de son logement.

Motifs de la décision :

L'appel interjeté dans les délai et forme de la loi est recevable.

Le tribunal relève en premier lieu qu'à l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a déclaré avoir quitté le logement, ce qui a été confirmé par PERSONNE2.). Il s'ensuit que la demande de PERSONNE2.) en déguerpissement d'PERSONNE1.) est devenue sans objet.

PERSONNE1.) a encore déclaré renoncer à son appel en ce qui concerne la résiliation du contrat de bail, de sorte que le jugement est à confirmer sur ce point.

Quant au montant du loyer, PERSONNE2.) soutient que les parties auraient d'un commun accord augmenté le loyer et les avances sur charges au montant total de 1.950.- euros. PERSONNE1.) conteste avoir été d'accord avec l'augmentation du loyer et des avances sur charges.

Conformément à l'article 1315 du code civil, il appartient à PERSONNE2.) d'établir qu'PERSONNE1.) a été d'accord à ce que le loyer et les avances sur charges soient augmentés au montant total de 1.950.- euros.

En vertu de l'article 1341 du code civil, il doit être passé acte devant notaires ou sous signatures privées de tous actes juridiques portant sur une somme ou valeur excédant celle qui est fixée par règlement grand-ducal, même pour dépôts volontaires, et il n'est reçu aucune preuve par témoins contre et outre le contenu aux actes, ni sur ce qui serait allégué avoir été dit avant, lors ou depuis les actes, encore qu'il s'agisse d'une somme ou valeur moindre.

L'article 1347 du même code déroge à cette règle en prévoyant que les règles ci-dessus reçoivent exception lorsqu'il existe un commencement de preuve par écrit. On appelle ainsi tout acte par écrit qui est émané de celui contre lequel la demande est formée, ou de celui qu'il représente, et qui rend vraisemblable le fait allégué.

En l'espèce, il s'agit de prouver contre un écrit, à savoir le contrat de bail signé le 27 novembre 2015. Il n'existe aucun avenant signé par les deux parties prévoyant une

augmentation du loyer. L'attestation testimoniale versée par PERSONNE2.) pour établir l'augmentation de loyer n'est donc recevable qu'à condition qu'il existe un commencement de preuve par écrit. PERSONNE2.) fait état des virements effectués par PERSONNE1.). Il convient partant d'examiner si un virement constitue un commencement de preuve par écrit au sens de l'article 1347 du code civil.

La jurisprudence admet que peut constituer un commencement de preuve par écrit au sens de l'article 1347 du code civil, un document qui, sans être matériellement écrit ou signé par celui à qui on l'oppose, est cependant son œuvre intellectuelle. Des extraits bancaires, bien qu'émanant de la banque du prétendu créancier, sont donc à considérer comme des commencements de preuve par écrit en ce qu'ils ne font que documenter des actes dont le prétendu débiteur est l'auteur, à savoir des versements d'argent opérés sur le compte du prétendu créancier (C. Cass. 6 novembre 2014, n°69/2014, n°3386 du registre ; Cour d'appel, 6 décembre 2017, n°174/17, n°43623 du rôle).

Il ressort des avis de débit versés qu'PERSONNE1.) a viré le montant de 1.950.- euros sur le compte de PERSONNE2.) en date des 18 novembre 2019, 17 décembre 2019, 16 janvier 2020, 17 mars 2020, 16 avril 2020, 18 mai 2020, 16 juin 2020, 16 juillet 2020, 18 août 2020, 16 septembre 2020, 16 octobre 2020, 17 novembre 2020, 16 décembre 2020, 18 janvier 2021, 16 février 2021, 16 mars 2021, 16 avril 2021, 18 mai 2021 et 28 juin 2021.

PERSONNE1.) a donc effectué 19 virements d'un montant de 1.950.- euros sur le compte de PERSONNE2.). Ces virements constituent un commencement de preuve par écrit de l'augmentation du loyer au montant de 1.950.- euros.

Il ressort de l'attestation testimoniale de PERSONNE4.), épouse de PERSONNE2.), qu'PERSONNE1.) était d'accord avec l'augmentation du loyer.

L'accord des parties d'augmenter le loyer et les avances sur charges au montant total de 1.950.- euros est partant établi par les virements effectués par PERSONNE1.) et l'attestation testimoniale de PERSONNE4.).

Les déclarations d'PERSONNE1.) qu'elle aurait sporadiquement payé plus que le loyer lorsque la situation financière le lui permettait en vue d'un éventuel défaut de paiement de loyer dans le futur sont contredites par les éléments du dossier, plus précisément par les 19 virements d'un montant de 1.950.- euros qu'elle a effectués. Ces virements démontrent qu'elle a systématiquement payé ce montant et non pas sporadiquement.

Le jugement entrepris est partant à confirmer sur ce point.

PERSONNE1.) soutient, pour la première fois en instance d'appel, qu'il y aurait lieu de compenser le montant qu'elle doit à PERSONNE2.) avec le montant que ce dernier lui doit au titre de l'avance qu'elle a payée en début de bail et au titre de la garantie locative qu'elle a versée.

En vertu de l'article 592 du nouveau code de procédure civile, il ne sera formé, en cause d'appel, aucune nouvelle demande, à moins qu'il ne s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale.

La demande d'PERSONNE1.) est partant recevable.

Concernant tout d'abord l'avance qu'PERSONNE1.) prétend avoir payé en début de bail, l'article 2 du contrat de bail signé le 27 novembre 2015 entre parties prévoit que

« le loyer mensuel est de 1.450.- € (mille quatre cent cinquante euros) Il est payable d'avance le 1^{er} de chaque mois et pour la première fois le 01.12.2015 (Remarque : la somme de 10.020.- € sera versée à M. PERSONNE2.) avant le 1^{er} décembre 2015 comprenant 6 mois de loyer plus charges) par virement (...) ».

Le contrat de bail obligeait donc PERSONNE1.) à virer la somme de 10.020.- euros à PERSONNE2.) avant le 1^{er} décembre 2015. PERSONNE2.) conteste la réception de ce virement.

Conformément à l'article 1315 du code civil, il appartient à PERSONNE1.) de prouver le paiement qu'elle allègue. Si le contrat de bail prévoit certes l'obligation pour PERSONNE1.) d'effectuer ce virement, il ne précise pas qu'PERSONNE1.) a effectivement payé le montant en question. A aucun endroit du contrat de bail, PERSONNE2.) ne donne quittance à PERSONNE1.) pour le paiement en question.

PERSONNE1.) ne verse aucune pièce pour établir ce paiement. Elle soutient avoir perdu les avis de débit pendant son déménagement. PERSONNE2.) y oppose à juste titre qu'elle pourrait se procurer une copie de ces avis auprès de sa banque qui conserverait les documents pendant 10 ans.

Il suit de l'ensemble de ces considérants que le paiement de l'avance par PERSONNE1.) n'est pas établi que la demande d'PERSONNE1.) à voir compenser le montant qu'elle redoit à PERSONNE2.) avec le montant de la prétendue avance est à rejeter pour être non fondée.

Concernant ensuite la garantie locative, le tribunal note que PERSONNE2.) ne conteste pas le paiement de la garantie locative d'un montant de 4.350.- euros.

Il s'oppose cependant à la restitution au motif que la demande d'PERSONNE1.) serait prématurée étant donné que le décompte des charges pour les années 2021 et 2022 serait encore à établir.

Il est exact que la garantie locative n'est remboursable que si le preneur justifie de l'exécution des obligations lui imposées par le bail.

Cependant, en l'espèce, le montant des arriérés de loyers est supérieur au montant de la garantie locative, de sorte que celle-ci ne pourra de toute façon pas servir à payer le solde éventuel des décomptes de charges dont PERSONNE2.) fait état.

Dans la mesure où la dette d'arriérés de loyers dont PERSONNE1.) est redevable à l'égard de PERSONNE2.) produit des intérêts et que la prétendue dette de charges n'est pas encore exigible, il est dans l'intérêt d'PERSONNE1.) d'imputer la garantie locative sur la dette d'arriérés de loyers.

La demande d'PERSONNE1.) est partant fondée et il y a lieu d'ordonner la compensation de la dette d'arriérés de loyers et d'avances sur charges avec la garantie locative.

PERSONNE2.) demande également la condamnation d'PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité d'occupation pour les mois d'avril et mai 2022. Cette dernière s'y oppose en faisant valoir qu'elle aurait quitté les lieux au mois d'avril 2022.

En vertu de l'article 592 du nouveau code de procédure civile, les parties peuvent demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, et les dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement.

La demande de PERSONNE2.) est donc recevable.

Il ressort des pièces versées que les parties ont dressé un état des lieux de sortie contradictoire en date du 6 mai 2022. Il résulte de cet état des lieux que les clés du bien pris en location ont été remis à cette date. PERSONNE1.) a donc continué d'occuper les lieux jusqu'à cette date.

Dans la mesure où il s'agit d'une indemnité d'occupation et non d'un loyer, l'indemnité n'est pas due pour le mois entier mais uniquement jusqu'à la date de la remise des clés.

Le montant de l'indemnité d'occupation réclamé n'étant pas contesté, il y a lieu de le fixer au montant du loyer.

La demande de PERSONNE2.) est partant fondée pour le montant de 1.950.- euros à titre d'indemnité d'occupation pour le mois d'avril 2022 et pour le montant de $[(1.950 : 31) \times 6 =]$ 377, 42 euros à titre d'indemnité d'occupation pour le mois de mai 2022.

PERSONNE2.) réclame encore, pour la première fois en instance d'appel, des dommages et intérêts pour dégâts locatifs.

L'article 592 du nouveau code de procédure civile prévoyant que les parties peuvent demander en instance d'appel les dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis le premier jugement, la demande de PERSONNE2.) est recevable.

Il ressort de l'état des lieux de sortie dressé le 6 mai 2022 contradictoirement entre parties qu' « une petite pièce de carrelage [est] cassée + morceau de plinthe », que la

« face vitrée du four [est] cassée », que le « bac plastique du four [est] cassé », que le coin de la cuisine [est] cassé en bas à droite » et qu'une « partie de plinthe [est] défectueuse ».

Il ressort encore des pièces versées que PERSONNE2.) a procédé au remplacement de la porte du four et que les travaux de remise en état se sont élevés au montant de 170.- euros suivant la facture non autrement contestée de la société ORGANISATION1.) du 9 juin 2022.

Suivant la facture de la société anonyme ORGANISATION3.) du 3 août 2022, PERSONNE2.) a également fait réparer les plinthes. Dans la mesure où il ressort de l'état des lieux qu'un morceau de plinthe était cassé et qu'une partie de plinthe était défectueuse, cette facture, dont le montant n'est pas autrement contesté, doit être pris en compte.

Concernant le nettoyage et le remplacement des filtres de la WMC, PERSONNE5.) conteste à juste titre que le coût de ces travaux serait à sa charge. Il ne ressort en effet pas de l'état des lieux de sortie que le filtre devait être changé.

Au vu de l'ensemble de ces considérants, la demande de PERSONNE2.) est fondée pour le montant de $(170 + 954,53 =) 1.124,53$ euros.

PERSONNE1.) sollicite un délai de paiement.

Conformément à l'article 1244 du code civil, le débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible. Les juges peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement, et surseoir à l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état.

Les délais de paiement sont des moyens exceptionnels et facultatifs que la loi permet d'octroyer pour venir en aide à un débiteur malheureux en reportant ou en échelonnant la dette. Ces moyens doivent être utilisés avec modération, le principe étant que le débiteur doit exécuter l'obligation immédiatement, sauf le cas où un terme est fixé par la loi ou la convention entre parties (Cour 25 octobre 2006; rôle n° 31036).

En l'espèce, PERSONNE1.) ne verse aucun élément concernant sa situation financière. Il ne ressort pas non plus des pièces du dossier qu'PERSONNE1.) ait fait des efforts pour apurer sa dette auprès de PERSONNE2.).

Le tribunal déduit de ces considérations que le comportement d'PERSONNE1.) ne justifie pas que le tribunal use de son pouvoir d'échelonner la dette, ce pouvoir devant s'exercer avec grande réserve. Il s'ensuit que la demande basée sur l'article 1244 du code civil est à écarter.

PERSONNE1.) réclame une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour chaque instance. PERSONNE2.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour l'instance d'appel.

La demande d'PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance constitue une demande nouvelle formulée pour la première fois en instance d'appel prohibé par l'article 592 du nouveau code de procédure civile. Cependant la prohibition des demandes nouvelles en appel est d'intérêt privé et non d'ordre public de sorte que la demande est recevable si l'irrecevabilité de celle-ci n'a pas été soulevée par la partie intimée (Cour 22 mai 1967, Pas. 20, p. 327).

A défaut pour PERSONNE2.) d'avoir soulevé l'irrecevabilité de la demande de l'appelante, cette demande est à déclarer recevable.

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).

Eu égard à l'issue du litige, la demande d'PERSONNE1.) est à déclarer non fondée tant pour la première instance que pour l'instance d'appel.

PERSONNE2.) ayant dû assurer sa défense en instance d'appel, le tribunal en conclut qu'il serait inéquitable de laisser l'entière des frais non compris dans les dépens à sa charge.

Il convient partant de lui allouer le montant de 500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel et de condamner PERSONNE1.) à lui payer ce montant.

Par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

P A R C E S M O T I F S :

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 l'appel en la forme,

le dit non fondé,

partant, confirme le jugement entrepris sauf à dire que la demande en déguerpissement est devenue sans objet,

déclare recevable mais non fondée la demande d'PERSONNE1.) au titre des prétendues avances de loyers,

déclare recevable et fondée la demande d'PERSONNE1.) en restitution de la garantie locative,

partant, ordonne la compensation entre le montant qu'PERSONNE1.) redoit à PERSONNE2.) à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges et le montant que PERSONNE2.) redoit à PERSONNE1.) du chef de la garantie locative,

déclare recevable la demande de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité d'occupation pour les mois d'avril et mai 2022,

la dit fondée pour le montant de 1.950.- euros à titre d'indemnité d'occupation pour le mois d'avril 2022 et pour le montant de 377, 42 euros à titre d'indemnité d'occupation pour le mois de mai 2022,

partant, condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 2.327,42 euros avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, à savoir le 27 septembre 2022, jusqu'à solde,

déclare recevable la demande de PERSONNE2.) en réparation des dégâts locatifs,

la dit fondée pour le montant de 1.124,53 euros,

partant, condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 1.124,53 euros avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, à savoir le 27 septembre 2022, jusqu'à solde,

dit recevable mais non fondée la demande d'PERSONNE1.) en obtention d'un délai de paiement,

dit recevable mais non fondée la demande d'PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour les deux instances,

dit recevable la demande de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

la dit fondée pour le montant de 500.- euros,

partant, condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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