

Texte pseudonymisé

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

**Jugement Bail à loyer (Ille chambre)**  
**2023TALCH03/00123**

**Audience publique du mardi, vingt juin deux mille vingt-trois**

Numéro du rôle : TAL-2023-02249

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,  
Marc PUNDEL, premier juge,  
Julie ZENS, premier juge,  
Danielle FRIEDEN, greffier.

**ENTRE :**

PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L- 4101 Esch-sur-Alzette, 2-4, rue de l'Eau, p.a. Résidence Senior « Bel-Âge Paiperleck »

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 1<sup>er</sup> mars 2023,

comparant par Maître Robert LOOS, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET :**

PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE2.),

**intimée** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER, comparant par Maître Laure STACHNIK, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

**FAITS:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-02249 du rôle fut appelée à l'audience du mardi, 1<sup>er</sup> mars 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 30 mai 2023 pour plaidoiries.

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

Maître Robert LOOS, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Laure STACHNIK, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 20 juin 2023 le

### **JUGEMENT QUI SUIT :**

Par requête déposée le 10 octobre 2022 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE3.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 6.000.- euros à titre d'arriérés de loyers ainsi que la facture du remplacement d'une vitre d'un montant de 1.120,16 euros, avec les intérêts tels que de droit à partir de la demande en justice. Elle a encore sollicité la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement.

A l'audience des plaidoiries de première instance du 5 janvier 2023, la requérante a augmenté sa demande en paiement au montant total de 14.000.- euros au titre des « loyers » impayés des mois d'août à janvier 2023 inclus.

PERSONNE1.) a demandé reconventionnellement à se voir restituer la garantie locative à hauteur de 6.000.- euros ainsi que le montant de 1.000.- euros correspondant à la moitié du loyer du mois de juillet 2022 qu'elle estime avoir indûment payé.

Elle a encore demandé à se voir allouer une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, sinon à titre de dédommagement sur base des articles 1134, 1142 et suivants, 1382 et 1383 du code civil.

Par jugement du 20 janvier 2023, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu les demandes principale et reconventionnelle en la forme et a donné acte à PERSONNE3.) de l'augmentation de sa demande en paiement.

Il a dit que le contrat de bail a été résilié d'un commun accord des parties au 15 juillet 2022 et que faute de restitution des lieux loués, PERSONNE1.) est occupante sans droit ni titre depuis cette date.

Il a fixé l'indemnité d'occupation à payer par PERSONNE1.) au montant mensuel de 2.000.- euros.

Il a dit la demande en paiement de PERSONNE3.) fondée à hauteur de 10.322,58 + 1.120,16 = 11.442,74 euros et a partant condamné PERSONNE1.) à lui payer le montant de 11.442,74 euros avec les intérêts au taux légal sur le montant de 7.120,16 euros à partir du 10 octobre 2022 et sur le montant de 4.322,58 euros à partir du 5 janvier 2023, dates des demandes respectives en justice, jusqu'à solde.

Il a débouté PERSONNE1.) de l'ensemble de ses demandes reconventionnelles.

Il a dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 1<sup>er</sup> mars 2023, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à se voir décharger de la condamnation à payer à PERSONNE3.) une indemnité d'occupation.

Elle demande à voir condamner PERSONNE3.) à lui payer le montant de

- 6.000.- euros au titre de remboursement de la garantie locative, avec les intérêts au taux légal à partir du 5 janvier 2023, date de la demande ;
- 1.000.- euros au titre du loyer payé en trop pour la 2<sup>ième</sup> moitié du mois de juillet 2022, avec les intérêts au taux légal à partir du 5 janvier 2023, date de la demande ;
- 2.521,44 euros au titre des charges locatives payées en trop, avec les intérêts au taux légal à partir de la présente demande ;
- 407,08 au titre des frais de constat d'huissier avec les intérêts au taux légal à partir de la présente demande.

Elle formule une offre de preuve par témoin.

Elle demande à voir déclarer irrecevable les demandes adverses en paiement des frais d'entretien du chauffage, des frais de jardinage, de remplacement de la télécommande du garage, ainsi que des frais d'huissier de justice pour constituer des demandes nouvelles en instance d'appel.

En tout état de cause, elle réclame une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour la première instance ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 nouveau code de procédure civile, sinon à titre de dédommagement sur base des articles 1134, 1142 et suivants, 1382 et 1383 du code civil.

Elle demande finalement la condamnation de PERSONNE3.) aux frais et dépens des deux instances.

PERSONNE3.) demande *in limine litis*, à voir déclarer irrecevables les demandes adverses relatives au prétendu loyer payé en trop et aux prétendues charges locatives payées en trop pour être constitutives de demandes nouvelles.

Elle demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Elle augmente sa demande en indemnités d'occupation au montant total de 14.533.- euros et ce avec les intérêts au taux légal à compter du 8 mars 2023, sinon à compter de la présente demande.

Subsidiairement, elle demande à voir condamner PERSONNE1.) à des indemnités d'occupation d'un montant de 10.322,58 euros, avec les intérêts au taux légal à compter du 5 janvier 2023, sinon à compter de la présente demande.

Elle formule encore une offre de preuve par témoin.

Elle demande à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de

- 274,78 euros à titre des frais d'entretien du chauffage,
- 2.350.- euros à titre de frais remise en état des alentours de la maison,
- 84,68 euros du chef de remplacement de la télécommande du garage.

Elle réclame encore et le montant de 658,54 euros au titre de remboursement des frais d'huissier de justice.

Elle sollicite finalement une indemnité de procédure de pour l'instance d'appel de 3.000.- euros.

### **Position des parties**

#### 1. PERSONNE1.)

La partie appelante expose que suivant contrat de bail signé en date du 28 mai 2020, PERSONNE3.) lui aurait donné en location une maison unifamiliale sise à L-ADRESSE3.), en contrepartie d'un loyer mensuel de 2.000.- euros payable le premier de chaque mois.

Cependant suite à une chute à son domicile en date du 27 janvier 2022, PERSONNE1.) aurait été hospitalisée, puis elle aurait séjourné au service de rééducation gériatrique du 14 février au 4 mars 2022. Depuis le 4 mars 2022, et suivant avis médical, elle aurait définitivement intégré une maison de retraite.

Par sms du 9 février 2022, son fils, PERSONNE4.), aurait informé PERSONNE3.) que sa mère ne peut plus vivre seule et l'aurait interrogé sur la possibilité de mettre fin au plus vite au contrat de bail.

PERSONNE4.) aurait ensuite informé l'intimée en date du 14 juillet 2022 que la maison a été entièrement vidée et nettoyée et qu'il avait informé l'agent immobilier PERSONNE5.), afin que ce dernier puisse organiser un état des lieux. Par message du même jour, l'intimée lui aurait répondu que l'agence s'occupe de tout et qu'elle est d'avis que PERSONNE4.) doit lui envoyer une lettre de résiliation du bail avant la remise des clés et qu'elle s'occuperait personnellement de la restitution de la garantie ainsi que de la moitié du loyer payé en trop.

Le contrat de bail aurait donc été résilié d'un commun accord des parties avec effet au 15 juillet 2022.

Dans la mesure où PERSONNE3.) avait chargé une agence immobilière de la gestion locative de sa maison, y compris la remise des clés, PERSONNE4.) aurait directement pour le compte de l'appelante, remis les clés à la prédite agence en date du 19 juillet 2022.

Peu de temps après, l'agence immobilière aurait publié une annonce sur son site internet offrant la maison litigieuse en location avec la mention que celle-ci serait immédiatement disponible. L'agence aurait ainsi offert en location, organisé des visites et finalement reloué la maison de l'intimée. Les lieux seraient donc présumés avoir été remis en parfait état - d'ailleurs qualifié dans l'annonce de location comme « *impeccable* ».

Ces circonstances auraient été dûment constatées à la demande de l'appelante par un huissier de justice dans un procès-verbal de constat du 22 février 2023. A ce moment, la maison aurait déjà été relouée sans qu'aucune autre clé n'aurait été remise à la bailleuse et sans aucun autre nettoyage dans la maison de la part de PERSONNE1.) ou de son fils.

Par conséquent, PERSONNE3.) aurait eu la pleine et parfaite jouissance de sa maison peu après la résiliation du bail, soit le 19 juillet 2022 au plus tard.

Le premier juge aurait retenu à bon escient que le contrat de bail a été résilié d'un commun accord des parties à la date du 15 juillet 2022, il n'en demeurerait pas moins qu'il aurait retenu à tort que l'appelante n'a pas démontré avoir restitué les lieux à cette date, sinon à un jour très proche de cette date.

Cette version des faits serait corroborée par un sms du 21 juillet 2022 aux termes duquel l'agent immobilier PERSONNE5.) aurait informé PERSONNE4.) qu'il était d'ores et déjà sur place avec deux potentiels locataires. Partant l'agence aurait bien reçu les clés de la maison en question et PERSONNE3.) devrait nécessairement en avoir eu connaissance.

Même si PERSONNE4.) avait effectivement oublié de retirer la voiture du garage, la maison en elle-même aurait été entièrement vide et à disposition de la bailleuse.

Face aux contestations infondées de PERSONNE3.) devant le premier juge, le constat d'huissier serait devenu indispensable à la manifestation de la vérité et les frais y relatifs (407,08 euros) devraient nécessairement être mis à charge de l'intimée.

En tout état de cause, la jouissance des lieux depuis le 19 juillet 2022 primerait sur la remise matérielle des lieux. Si jamais une clé manquait, il aurait appartenu à PERSONNE3.) de mettre en demeure PERSONNE1.) dès le 20 juillet 2022. De même, il lui aurait incombé de changer immédiatement la serrure au lieu d'attendre jusqu'au mois de mars 2023.

De même, il aurait appartenu à l'agent immobilier de faire une lecture des compteurs dès le 19 juillet 2022 et de convoquer PERSONNE1.), sinon son fils de participer à un

état des lieux de sortie. Par courriel du 14 juillet 2022, PERSONNE4.) aurait même invité PERSONNE3.) à un état des lieux de sortie.

Le contrat de bail en question ayant été résilié d'un commun accord des parties en date du 15 juillet 2022 et les lieux restitués en parfait état, PERSONNE3.) devrait rembourser la garantie locative à hauteur d'un montant de 6.000.- euros ainsi que la moitié du loyer du mois de juillet 2022 payé en trop, soit un montant de 1.000.- euros.

Malgré résiliation du contrat de bail au 15 juillet 2022 et restitution des lieux au 19 juillet 2022, les charges locatives (électricité, gaz, taxes communales) auraient continué à être réglées par l'appelante par prélèvement bancaire automatique. PERSONNE1.) serait partant en droit de réclamer le remboursement des charges locatives payées indûment pour un montant total de 2.521,44 euros.

Les demandes de PERSONNE3.) en paiement des frais d'entretien du chauffage, des frais de jardinage, de remplacement de la télécommande du garage, ainsi que des frais d'huissier de justice seraient à déclarer irrecevables pour constituer des demandes nouvelles en instance d'appel.

## 2. PERSONNE3.)

PERSONNE3.) expose qu'elle aurait donné en location à PERSONNE1.) une maison unifamiliale sise à L-ADRESSE3.) au ADRESSE3.) en contrepartie d'un loyer mensuel de 2.000.- euros, par contrat de bail du 28 mai 2020.

PERSONNE1.) ayant quitté la maison louée à compter du 27 janvier 2022, son fils, PERSONNE4.) aurait contacté la bailleuse aux fins de résiliation du bail. Cette dernière lui aurait précisé qu'elle serait d'accord de résilier le contrat de bail d'un commun accord à condition qu'un nouveau locataire soit trouvé pour sa maison et que PERSONNE4.) devait pour ce faire s'en enquérir auprès de l'agence immobilière SOCIETE1.) en charge de la gestion locative de la maison.

Or, PERSONNE4.) n'aurait absolument rien fait pour tenter de relouer la maison et aurait, de surcroît, rendu la maison indisponible à sa propriétaire.

Aucune demande de résiliation écrite en bonne et due forme n'aurait jamais été faite par la locataire, respectivement son fils.

Suivant mise en demeure du 29 août 2022, PERSONNE3.) aurait réclamé le loyer impayé du mois d'août 2022 et par courriel de rappel du 26 septembre 2022 les loyers du mois d'août et de septembre 2022. Ses demandes seraient cependant restées sans réponse.

La partie adverse prétendrait faussement avoir remis la totalité des clés de la maison à l'agence immobilière en date du 19 juillet 2022. Elle ne préciserait jamais le nombre de clés concernées, ni dans quelles circonstances cette remise aurait eu lieu, et pour cause alors qu'une seule clé aurait été remise en date du 19 juillet 2022 à l'agent immobilier, et ce dans l'unique but de faire des visites du bien en vue d'une relocation (ce qui serait d'usage en la matière).

En effet, la partie appelante aurait disposé de 6 clés (3 clés de la maison, 1 clé de la boîte aux lettres et 2 clés du garage) à l'état des lieux d'entrée du 4 juillet 2020 et disposerait encore aujourd'hui de 4 clés, une seule clé de la maison d'habitation ayant été remise à l'agent immobilier et la clé de la boîte aux lettres ayant été posée à l'intérieur de la maison.

L'affirmation adverse qu'elle aurait remis toutes les clés ne serait aucunement prouvée mais même contredite par l'attestation testimoniale de l'agent immobilier en charge de la relocation de l'immeuble en question. Ce d'autant plus que PERSONNE4.) aurait continué à garer sa voiture dans le garage de la maison jusqu'à la mi-octobre 2022.

La maison n'aurait donc pas été restituée en date du 19 juillet 2022 et PERSONNE1.) resterait redevable d'une indemnité d'occupation.

Non seulement la partie adverse n'aurait pas remis la totalité des clés à la propriétaire mais elle n'aurait pas non plus daigné faire un état des lieux de sortie comme réclamé à plusieurs reprises par celle-ci. Suite au jugement de première instance, elle aurait adressé un courrier recommandé en date du 23 février 2023 à la partie adverse pour lui demander de restituer enfin les clés et aurait sollicité, une ultime fois, un état des lieux de sortie. Ce courrier n'aurait connu aucune réponse.

PERSONNE3.) aurait fini par être contrainte de faire dresser un état des lieux de sortie par procès-verbal d'huissier de justice en date du 8 mars 2023. L'huissier de justice constaterait d'ailleurs également que 3 clés manquent ainsi que la télécommande du garage et que la clé de la boîte aux lettres a été retrouvée sur les lieux.

Le procès-verbal de l'huissier de justice du 8 mars 2023 constaterait également en page 10 que « *du courrier est encore présent dans l'entrée, déposée sur le radiateur* » et non dans la boîte aux lettres de sorte que PERSONNE4.) (seule autre personne à disposer des clés) l'aurait posé à l'intérieur de la maison.

Cet état des lieux aurait été réalisé pour préserver ses droits en tant que bailleuse et alors que la partie adverse, maintes fois sollicitée, n'aurait jamais cru bon devoir venir faire un état des lieux de sortie. Ces frais ayant été exposés par l'unique comportement fautif adverse, il y aurait partant lieu de condamner l'adversaire au remboursement des frais d'huissier à hauteur de 658,54 euros.

La seule publication d'une annonce sur internet pour la relocation avec la mention « *entrée immédiate* » ne signifierait pas à elle seule que le locataire ait restitué la maison au propriétaire.

La maison serait dès lors restée indisponible à sa propriétaire après le 15 juillet 2022, date de la résiliation d'un commun accord, et PERSONNE1.) serait à qualifier d'occupante sans droit ni titre à compter du 15 juillet 2022.

La date de restitution fictive des lieux doit, devrait être fixée au 8 mars 2023. PERSONNE1.) resterait donc redevable d'indemnités d'occupation pour la période du 15 juillet 2022 au 8 mars 2023, soit le montant de  $7 \times 2.000 + [(2.000 : 30) \times 8] = 14.000 + 533 = 14.533.-$  euros.

La partie adverse n'aurait pas fait appel sur le volet concernant la vitre cassée (1.120,16 euros). Par conséquent, ce volet ne serait pas dévolu au tribunal de céans qui ne pourrait en connaître

Les lieux n'auraient pas été restitués en parfait état.

Conformément aux dégâts locatifs relevés dans l'état des lieux de sortie dressé par l'huissier de justice Yves TEPALLA en date du 8 mars 2023, respectivement aux factures relatives aux différentes réparations/ entretien, les dégâts locatifs s'élèveraient à 2.624,78 euros.

La partie appelante n'aurait pas réclamé de prétendu trop payé pour le loyer du mois de juillet 2022 en première instance, montant échu au moment des plaidoiries de première instance du 5 janvier 2023.

Cette demande devrait donc être considérée comme nouvelle et déclarée irrecevable.

Subsidiairement, la demande serait à déclarer non fondée.

Le courriel dans lequel PERSONNE3.) indique vouloir rembourser la garantie locative et la moitié du mois de juillet n'aurait valu qu'à condition que PERSONNE4.) remette la totalité des clés à cette dernière et qu'elle puisse disposer librement de son bien.

La partie appelante n'aurait pas non plus réclamé en première instance le remboursement d'un prétendu trop payé de charges, montant en partie échu au moment des plaidoiries de première instance du 5 janvier 2023. Cette demande serait donc également à déclarer irrecevable pour être nouvelle en instance d'appel.

Subsidiairement, elle serait à rejeter alors que l'occupante sans droit ni titre n'aurait effectué son changement de résidence, respectivement de compteur d'eau qu'en mars 2023, de même que son changement de compteur en électricité, de sorte qu'elle aurait volontairement aggravé son préjudice. Par ailleurs, le montant des charges réclamées serait assez important pour quelqu'un qui est censé ne plus occuper les lieux.

Les demandes concernant les frais d'entretien du chauffage (274,78 euros) et la remise en état du jardin (2.350.- euros) ne pourraient intervenir qu'après l'état des lieux de sortie du 8 mars 2023 et ne seraient donc pas à qualifier de demandes nouvelles. Le contrat de bail stipulerait que le locataire s'oblige à entretenir les lieux, dont ferait notamment partie la chaudière et le jardin.

PERSONNE3.) aurait par ailleurs dû faire remplacer la clé du garage (84,68 euros) alors que cette dernière n'aurait pas non plus été restituée par l'adversaire.

Le constat d'huissier de justice dressé à la demande de la partie adverse n'apporterait rien au litige. Ces frais inutiles déboursés par la partie adverse ne sauraient donc être pris en charge par l'appelante.

En tout état de cause, cette demande ne saurait être accueillie « *compte tenu de l'attitude fautive adverse* ».



## **Motifs de la décision**

### 1. Quant aux indemnités d'occupation

Il est constant en cause que suivant contrat de bail signé en date du 28 mai 2020, PERSONNE3.) a donné en location à PERSONNE1.) une maison d'habitation sise à L-PERSONNE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.000.- euros.

Le tribunal relève d'emblée que ni PERSONNE1.) (par voie d'appel principal), ni PERSONNE3.) (par voie d'appel incident), n'ont remis en cause le jugement entrepris en ce qu'il a dit résilié le contrat de bail au 15 juillet 2022, de sorte que le jugement entrepris a autorité de chose jugée sur ce point qui ne saurait pas être analysé par le tribunal de céans.

En conséquence et sur base des développements qui suivront ci-après, il y a lieu de retenir que le contrat de bail a pris fin d'un commun accord avec effet au 15 juillet 2022.

Conformément aux articles 1730 à 1732 du code civil, le preneur doit restituer la chose en fin de bail. Cette obligation se dédouble en obligation de restituer tout court et en obligation de restituer en bon état.

Il découle de l'obligation de restituer que le preneur doit restituer les clés de l'objet loué.

Il est de principe que la restitution se réalise à la fois par la libération des lieux et par la remise de toutes les clés au propriétaire. Un appartement ou maison ne peuvent être considérés comme juridiquement libre d'occupation qu'à la date de la remise des clés. La restitution des locaux est en effet symbolisée par la remise des clés au propriétaire ou à son mandataire, une agence de location le plus souvent (cf. JurisClasseur, Bail à loyer, fasc. 292, n° 3 et jurisprudence y citée).

Par sms du 14 juillet 2022, PERSONNE4.) informe PERSONNE3.) que la maison vient d'être entièrement vidée et qu'elle est prête à être relouée. Il précise encore avoir contacté l'agent immobilier mandaté par PERSONNE3.) afin d'organiser un état des lieux de sortie.

Sur ce, PERSONNE3.) lui répond le même jour qu'elle souhaite recevoir un courrier de résiliation du contrat de bail en bonne et due forme avant qu'il n'y ait une remise des clés. Cette résiliation lui a été transmise par courriel du 15 juillet 2022, soit le lendemain.

Suivant sms du 16 juillet 2022, PERSONNE4.) s'est renseigné auprès de l'agent immobilier quand est-ce qu'ils pourraient se voir. Ce dernier lui répond qu'il le contacterait lundi.

Or, il ne résulte d'aucune des conversations versées que PERSONNE4.) aurait à un quelconque moment proposé de remettre les clés voire qu'il les aurait restituées.

Il est certes établi en cause que l'agent immobilier a organisé des visites dans la maison postérieurement à la résiliation du contrat de bail. Toutefois, il appartient au

locataire de restituer l'ensemble des clés, le simple fait qu'un agent immobilier dispose d'une seule clé d'entrée dans le seul but de pouvoir organiser des visites avec des potentiels locataires ne rime pas avec une remise de toutes les clés et n'équivaut partant pas non plus à une restitution des lieux.

Il en va de même de la constatation de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER en date du 15 février 2023 que la maison litigieuse est prise dans une annonce comme étant dans un état impeccable et immédiatement disponible à la location.

Etant donné que les parties s'accordent (entretemps) sur le fait que le contrat de bail a pris fin en date du 15 juillet 2022, il n'est pas étonnant que l'annonce, publiée postérieurement à la fin du bail, mentionne que l'objet est immédiatement disponible, indépendamment de la question si toutes les clés avaient ou non été restituées à ce moment.

Ensuite, force est de constater qu'il résulte de l'aveu même de PERSONNE1.) que la voiture de PERSONNE4.) se trouvait jusqu'au mois d'octobre dans le garage de la maison. Non seulement, et contrairement à son affirmation dans le message du 14 juillet 2022, PERSONNE4.) n'avait pas entièrement vidé la maison, mais disposait forcément encore au mois d'octobre 2022 de clés, au moins du garage, pour finalement retirer sa voiture.

Cette version des faits est également corroborée par le constat de l'huissier de justice Yves TAPELLA dressé en date du 8 mars 2023 et valant état des lieux de sortie qui retient que « *PERSONNE5.) me déclare que le locataire n'a pas restitué l'ensemble des clés, et qu'il manque : une clé de la porte d'entrée, une télécommande du garage, les clés de fermeture des portes intérieures du rez-de-chaussée, à l'exception de la clé de la porte de l'un des WC, et de la clé de la porte d'accès au salon au couloir* ».

Dans ce contexte, le tribunal tient encore à relever que mis à part le message du 16 juillet 2022, PERSONNE4.) n'a plus jamais réclamé de rendez-vous fin d'organiser un état des lieux de sortie contradictoire.

Finalement, le tribunal se doit encore de noter qu'à l'audience des plaidoiries de première instance, soit le 5 janvier 2023 (!), PERSONNE1.) était en aveu qu'elle n'a pas encore restitué les clés à PERSONNE3.) (« *Il résulte néanmoins des débats à l'audience du 5 janvier 2023 que PERSONNE1.) n'a pas encore restitué les clés à PERSONNE3.)* », p. 6 du jugement entrepris).

PERSONNE1.) formule encore une offre de preuve par témoin et demande à faire entendre PERSONNE4.) sur les faits suivants :

« *qu'à partir du 16.7.2022, alors que la maison occupée jusqu'au 15.7.2022 par sa mère PERSONNE1.) à L-ADRESSE3.), était complètement vidée de ses affaires et nettoyée et après un dernier entretien des alentours, PERSONNE4.) a publié une annonce de mise en location (de type prioritaire « First ») avec photos de ladite maison sur le site internet immobilier MEDIA1.) ;*

*qu'il a continué par courriels à l'agence immobilière SOCIETE1.), mandatée par le bailleur PERSONNE3.) pour la mise en location de sa maison, les coordonnées d'au moins une douzaine de demandes d'amateurs répondant au profil souhaité de Madame PERSONNE3.), sans préjudice du nombre exact, d'amateurs à cette location qui se sont manifestés sur cette annonce, ceci notamment aux dates suivantes :*

*(...)*

*Qu'il n'a pas reçu de retour de l'agence SOCIETE1.) sur ces annonces, sauf le courriel du 21.7.2022 (...) et le courriel du 22.2.2023 lui révélant la mise en location de la maison ;*

*qu'à aucun moment PERSONNE4.) ne reçut de l'agence SOCIETE1.) une demande de sortir son véhicule ALFA ROMEO du garage jusqu'à ce qu'il le fasse spontanément le 15 octobre 2022, ni une demande de restitution de la clé d'entrée encore en sa possession pour au besoin pouvoir faire visiter l'immeuble si la demande lui en serait faite par M. PERSONNE5.) ;*

*qu'à aucun moment non plus PERSONNE4.) ne reçut de l'agence SOCIETE1.) aucune demande de réaliser un état des lieux de sortie jusqu'à son courriel du 22.2.2023 (...) lui révélant la mise en location de la maison. »*

L'offre de preuve est à rejeter pour être ni pertinente, ni concluante en ce qu'elle ne fait que confirmer que PERSONNE4.), pour le compte de PERSONNE1.), n'a pas restitué l'intégralité des clés.

Il ne lui revenait pas non plus de garder un exemplaire « *pour au besoin pouvoir faire visiter l'immeuble si la demande lui en serait faite par M. PERSONNE5.)* » alors que PERSONNE3.) avait clairement informé PERSONNE4.) que l'agent immobilier s'occuperait de la relocation.

A défaut de preuve que les clés ont été matériellement remises à PERSONNE3.), sinon à l'agent immobilier mandaté par celle-ci, respectivement à défaut d'avoir établi des tentatives de restitution vaines, le tribunal décide par confirmation du jugement entrepris, que PERSONNE1.) a continué à occuper les lieux après le 15 juillet 2022 et ce sans droit ni titre, faute d'avoir restitué toutes les clés.

Si le preneur, tenu des restituer les clefs à la fin de la location, tarde à les remettre, il n'en résulte pas que le bail se prolonge ; la rétention ne peut dès lors donner lieu qu'à des indemnités d'occupation et non à des loyers. (M. La Haye et J. Vankerckhove, Le louage de choses, n° 910)

L'indemnité d'occupation est fixée par le tribunal, aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités; l'appréciation relève du pouvoir souverain du juge du fond (cf. Les Nouvelles : Le louage des choses, Les baux en général, t. 1, no 405 et suivants).

A l'instar du premier juge, le tribunal fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE1.) à la somme de 2.000.- euros, correspondant à l'ancien prix du bail.

La maison étant restée indisponible à PERSONNE3.) sur la période du 1<sup>er</sup> août 2022 (le mois de juillet 2022 ayant été entièrement payé par PERSONNE1.) jusqu'au 8 mars 2023, date fictive de restitution des lieux, PERSONNE1.) est donc redevable d'indemnités d'occupation pour cette période à hauteur de  $7 \times 2.000 + [(2.000 : 31) \times 8] = 14.000 + 516,13 = 14.516,13$  euros.

Compte tenu des développements qui précèdent, la demande de PERSONNE1.) en remboursement de la moitié du loyer du mois de juillet 2022 est à déclarer recevable pour avoir déjà été formulée en première instance, mais non fondée, par confirmation du jugement entrepris.

## 2. Quant à la demande de PERSONNE1.) en remboursement des charges locatives

PERSONNE3.) soulève l'irrecevabilité de la demande pour être constitutive d'une demande nouvelle en instance d'appel.

L'article 592 alinéa 1<sup>er</sup> du nouveau code de procédure civile dispose qu'il ne sera formé en cause d'appel, aucune demande nouvelle, à moins qu'il ne s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale.

L'alinéa 2 poursuit que « *Pourront aussi les parties 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 en remboursement des prétendues charges payées en trop ne rentrant pas dans les cas de figure admis par l'article 592 alinéa 1<sup>er</sup> et 2 du nouveau code de procédure civile, la demande est à déclarer irrecevable pour avoir été formée pour la première fois en instance d'appel.

## 3. Quant à la demande de PERSONNE1.) en paiement des frais relatifs au constat d'huissier

Le tribunal relève d'emblée que cette demande n'a pas non plus été formulée devant le premier juge.

Cependant il est rappelé que la règle de la prohibition des demandes nouvelles en instance d'appel, inscrite à l'article 592 du nouveau code de procédure civile, est d'ordre privé et non d'ordre public, de sorte que le consentement des parties donne compétence au juge d'appel pour statuer et que le juge a l'obligation de juger le litige dans les termes voulus par les plaideurs. Le consentement de l'intimé peut être tacite et résulter de ce qu'il a conclu au fond sur la demande nouvelle (Cour 2 décembre 1957, Pas. 17, 263).

Dans la mesure où PERSONNE3.) n'a pas soulevé l'irrecevabilité de la demande pour être constitutive d'une demande nouvelle prohibée en instance d'appel, le tribunal de céans doit l'analyser.

Etant donné que le procès-verbal de constat dressé par l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER en date

du 15 février 2023 et sur demande de PERSONNE1.) n'a apporté aucun élément supplémentaire à la solution du litige, PERSONNE3.) ne saurait en supporter les frais.

La demande est partant à rejeter.

4. Quant aux dégâts locatifs réclamés par PERSONNE3.)

*a. Le remplacement de la vitre cassée*

Il convient de préciser que PERSONNE1.) n'a pas interjeté appel à l'égard de la condamnation au montant de 1.120,16 euros du chef de frais de remplacement de la vitre cassée de sorte que le tribunal de céans ne se trouve pas saisi de cette question.

*b. Les frais d'entretien du chauffage, la remise en état du jardin et le remplacement de la télécommande du garage*

PERSONNE1.) invoque l'irrecevabilité de ses demandes pour avoir été formulées pour la première fois en instance d'appel.

Le tribunal renvoie à ses développements ci-dessus sur l'article 592 alinéa 1<sup>er</sup> et 2 du nouveau code de procédure civile et déclare les demandes irrecevables pour être constitutives de demandes nouvelles en instance d'appel.

Le moyen de PERSONNE3.) en vertu duquel les demandes concernant les frais d'entretien du chauffage et de la remise en état du jardin ne pourraient intervenir qu'après l'état des lieux de sortie du 8 mars 2023 et ne seraient donc pas à qualifier de demande nouvelle ne saurait valoir en cause en ce que ces demandes ne constituent ni de demande en compensation, ni de défense à l'action principale, ni d'arriérés/accessoires échus depuis le jugement entrepris, ni de dommages et intérêts. A rappeler encore à cet égard que les cas d'exclusion énumérés par l'article 592 alinéa 1<sup>er</sup> et 2 du nouveau code de procédure civile sont limitatifs et non pas exhaustifs.

5. Quant à la demande de PERSONNE3.) en remboursement des frais d'huissier de justice

A nouveau PERSONNE1.) soulève l'irrecevabilité de la demande pour être nouvelle en instance d'appel.

Face aux contestations de PERSONNE1.) et en application de l'article 592 alinéa 1<sup>er</sup> du nouveau code de procédure civile ainsi qu'en application des principes exposés ci-dessus, cette demande est à déclarer irrecevable pour avoir été formulée pour la première fois en appel.

6. Remboursement de la garantie locative

PERSONNE1.) réclame le remboursement de la garantie locative d'un montant de 6.000.- euros.

Tout en ne contestant pas ne pas avoir reçu ladite garantie locative, PERSONNE3.) s'oppose à la demande en paiement dirigée à son encontre en soutenant que la locataire n'aurait pas restitué les lieux en bon état et renvoie aux frais d'entretien du chauffage, de remise en état des alentours de la maison ainsi que du remplacement de la télécommande du garage.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail.

Le tribunal rappelle que la garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Marianne HARLES, Le bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 65, p. 319).

Elle n'est sujette à restitution qu'après l'expiration du bail. Le preneur ne peut en réclamer la remise aussi longtemps qu'il n'a pas justifié l'exécution de toutes ses obligations couvertes par la garantie, c'est-à-dire, le plus souvent, toutes celles que le contrat et la loi lui imposent. Il est d'abord tenu de restituer le bien et de réparer les éventuels dégâts locatifs, ou d'en payer le coût. Seules ses ultimes obligations peuvent faire compensation avec la garantie, à due concurrence, dans le cadre de son obligation de restitution des lieux loués. Il n'a pas le droit d'imputer les loyers sur la garantie. N'étant remboursable qu'après entière exécution du contrat, le bailleur n'est tenu de remettre le solde revenant au preneur qu'au moment où la garantie n'a plus de raison d'être.

Les lieux étant restitués depuis le 8 mars 2023 et les demandes en remboursement des frais d'entretien du chauffage, de remise en état des alentours de la maison ainsi que du remplacement de la télécommande du garage ayant été déclarés irrecevables, le tribunal décide de déclarer fondée en l'espèce la demande en restitution de la garantie locative pour le montant de 6.000.- euros.

## 7. Conclusion

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, PERSONNE1.) redoit à PERSONNE3.) le montant de 14.516,13- euros du chef d'indemnités d'occupation et le montant de de 1.120,16 euros à titre de frais de remplacement d'une vitre cassée, tandis que PERSONNE3.) redoit à PERSONNE1.) le montant de 6.000.- euros à titre de caution locative.

Il y a partant lieu d'ordonner la compensation entre les montants redus de part d'autre et de condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) la somme **totale** de  $14.516,33 + 1.120,16 - 6.000 = 9.636,49$  euros, à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 8 mars 2023, jusqu'à solde.

## 8. Demandes accessoires

PERSONNE1.) réclame une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 1.500.- euros pour la première instance et de 1.500.- euros pour l'instance d'appel.

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, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance est, par confirmation du jugement entrepris, à rejeter. Il en va de même en ce qui concerne l'instance d'appel.

PERSONNE3.) sollicite une indemnité de procédure de 3.000.- euros pour l'instance d'appel.

A défaut par PERSONNE3.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par elle 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.

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

Il échet partant de condamner PERSONNE1.) 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 l'appel en la forme,

le dit partiellement fondé,

par réformation du jugement entrepris du 20 janvier 2023,

dit la demande de PERSONNE1.) en remboursement de la garantie locative fondée pour le montant de 6.000.- euros,

confirme le jugement entrepris du 20 janvier 2023 pour le surplus,

donne acte à PERSONNE3.) de l'augmentation de sa demande en obtention d'indemnités d'occupation pour la période du 6 janvier 2023 au 8 mars 2023 inclus et la déclare recevable,

dit la demande de PERSONNE3.) en obtention d'indemnités d'occupation fondée pour le montant total de 14.516,13 euros,

dit la demande de PERSONNE1.) en remboursement des prétendues charges payées en trop irrecevable,

dit la demande de PERSONNE1.) en paiement des frais d'huissier de justice relatifs au procès-verbal de constat du 22 février 2023 recevable mais non fondée,

partant en déboute,

dit la demande de PERSONNE3.) en remboursement des frais d'entretien du chauffage irrecevable,

dit la demande de PERSONNE3.) en remboursement des frais d'entretien des alentours de la maison irrecevable,

dit la demande de PERSONNE3.) en remboursement des frais de remplacement de la télécommande du garage irrecevable,

dit la demande de PERSONNE3.) en remboursement des frais d'huissier de justice relatifs au procès-verbal de constat du 8 mars 2023 irrecevable,

en conséquence de tout ce qui précède,

ordonne la compensation entre les montants redus de part et d'autre,

partant et après compensation,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) **le montant total** de 9.636,49 euros, à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 8 mars 2023, jusqu'à solde,

dit la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel non fondée,

partant en déboute,

dit la demande de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel non fondée,

partant en déboute,

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