

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, huit janvier deux mille vingt-cinq

Le tribunal de paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch, Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

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

partie demanderesse, défendeur sur reconvention,

comparant par Maître Diab BOUDENE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, venant en représentation de la société à responsabilité limitée PAULY AVOCATS SÀRL, établie et ayant son siège social à L-1924 Luxembourg, 43, rue Emile Lavandier,

e t :

PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, demandeur par reconvention,

comparant par Maître Amel HAMMAD, avocat, en remplacement de Maître Christian BILTGEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Diekirch.

=====

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 15 octobre 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées par lettre du greffier du 16 octobre 2024 à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du mercredi, 13 novembre 2024 à 14.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », salle n° 1, pour y voir statuer sur le mérite des causes énoncées dans la requête.

Après une remise, l'affaire a été retenue utilement à l'audience publique du mercredi, 11 décembre 2024 à 14.30 heures et les débats se sont déroulés comme suit :

Maître Diab BOUDENE, comparant pour PERSONNE1.), a exposé le sujet de l'affaire et a été entendu en ses moyens et revendications.

Maître Amel HAMMAD, en remplacement de Maître Christian BILTGEN, représentant le défendeur PERSONNE2.), a été entendue en ses explications et moyens de défense.

Sur ce, le tribunal a pris l'affaire en délibéré et a rendu à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé le

JUGEMENT

qui suit :

Suivant requête déposée en date du 15 octobre 2024 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, PERSONNE1.) a demandé à voir convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de :

- voir condamner PERSONNE2.), sous le bénéfice de l'exécution provisoire, au paiement du montant de 1.380.- euros à titre de restitution de la garantie locative fournie en début du contrat de bail des parties ayant pris fin en juillet 2024, avec les intérêts légaux à partir de l'état des lieux de sortie du 22 juillet 2024, sinon de la mise en demeure du 24 septembre 2024, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir dire que le taux de l'intérêt légal sera augmenté de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la notification du jugement à intervenir,
- voir condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance,

- se voir réserver tous autres droits, dus, moyens et actions.

À l'audience, PERSONNE1.) a réitéré sa demande telle qu'exposée dans sa requête.

PERSONNE2.), quant à lui, a contesté le bien-fondé de la demande adverse au motif qu'un dégât locatif important au carrelage du hall d'entrée des lieux loués « *probablement dû à l'urine de chiens* » de PERSONNE1.) aurait été constaté deux jours après l'établissement de l'état des lieux de sortie et que PERSONNE1.) devrait s'acquitter encore de charges locatives.

PERSONNE2.) a ainsi demandé à voir condamner PERSONNE1.) à titre reconventionnel, principalement, au paiement du montant de 4.508,87 euros du chef de frais de remplacement du carrelage endommagé, et subsidiairement, au paiement du montant de 2.500.- euros du chef de frais de nettoyage dudit carrelage.

Appréciation

La demande de PERSONNE1.) est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

En premier lieu, il échet de relever que la garantie locative est destinée à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du bail et notamment du défaut de paiement de charges ou de dégâts locatifs.

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

Dans un souci de logique juridique, il convient donc d'examiner les griefs invoqués par PERSONNE2.) avant d'apprécier le bien-fondé de la demande de PERSONNE1.) tendant à la restitution de la garantie locative.

- Dégât locatif

En l'espèce, il est constant qu'en date du 22 juillet 2024, un état des lieux de sortie a été dressé et signé par l'agence SOCIETE1.), représentant PERSONNE2.) en sa qualité de bailleur, d'une part, et PERSONNE1.) en sa qualité de locataire (sortant), d'autre part.

Il est communément admis que lorsque le locataire a reconnu avoir trouvé les lieux en bon état locatif, il ne saurait être admis à prouver que malgré cette clause du contrat de bail, tel n'était pas le cas en réalité, puisqu'alors il serait autorisé à prouver contre et

outre le contenu du contrat de bail (cf. Marianne HARLES, *Compte rendu de jurisprudence bail à loyer*, Pas. 31, p. 342 ; TAL, 24 mars 2015, n° 164515b du rôle).

Le même principe a vocation à s'appliquer en présence d'un état des lieux de sortie contradictoirement dressé en cause, de sorte que les parties ne sauraient être admises à prouver contre et outre les mentions qu'il comporte, à moins de vouloir établir l'existence de vices cachés ou de dégradations non apparentes ou dues à un cas fortuit.

Par conséquent, le bailleur ne saurait dès lors faire état de dégradations apparentes au moment de la sortie des lieux non mentionnées dans l'état des lieux de sortie contradictoire.

En l'occurrence, l'existence d'aucun dégât locatif n'a été retenue dans l'état des lieux de sortie du 22 juillet 2024.

La demande reconventionnelle formulée par PERSONNE2.) à titre principal, visant la réparation du dégât locatif invoqué, est partant, d'ores et déjà, à déclarer non fondée.

Concernant la demande reconventionnelle formulée par PERSONNE2.) à titre subsidiaire, tendant à se voir allouer le montant de 2.500.- euros en vue du nettoyage du carrelage du hall d'entrée des lieux loués, il échet de relever que si l'état des lieux a retenu effectivement que le nettoyage du hall d'entrée « *reste à finir* », il laisse d'être établi que le prix d'un tel nettoyage puisse s'élever à 2.500.- euros, aucun devis ni autre document attestant la nécessité de l'exposition de frais de nettoyage d'une telle envergure n'ayant été fourni en cause.

- Charges locatives

Par ailleurs, concernant le paiement de charges locatives restant dû tel qu'invoqué par PERSONNE2.), il convient de constater à l'instar de PERSONNE1.) que suivant les termes du contrat de bail des parties : « *À défaut de présentation, par le bailleur, d'un décompte définitif dans les deux mois suivant la cessation du bail, la garantie sera libérée de plein droit.* ».

Dans la mesure où PERSONNE2.) n'a pas contesté ne pas avoir fourni un tel décompte endéans un délai de deux mois suivant la fin du contrat de bail des parties, il en découle que PERSONNE2.) ne peut soumettre le remboursement de la garantie locative au paiement préalable de charges locatives par PERSONNE1.).

Par conséquent, étant donné qu'il est établi qu'en début de bail PERSONNE1.) a versé à PERSONNE2.) une garantie locative de 2.760.- euros, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et de condamner PERSONNE2.) à payer à ce dernier le montant de 1.380.- euros [= 2.760.- euros – 1.380.- euros du chef du loyer et de

l'avance sur charges du mois de juillet 2024, montant dont les parties s'accordent pour dire qu'il n'a pas encore été réglé par PERSONNE1.)] à titre de restitution du solde restant dû de la garantie locative.

Le montant de 1.380.- euros est à augmenter d'intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 24 septembre 2024, jusqu'à solde, et le taux de l'intérêt légal est à augmenter de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la notification du présent jugement.

En dernier lieu, la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée à hauteur de 500.- euros, dans la mesure où il serait inéquitable de laisser à sa charge les frais non compris dans les dépens qu'ils ont dû exposer pour faire valoir leurs droits en justice.

Il y a donc lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500.- euros.

En revanche, le présent jugement n'est pas à assortir de l'exécution provisoire, alors que les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas réunies.

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

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en dernier ressort,

reçoit la demande principale en la forme,

la **dit** fondée,

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **1.380.- euros**, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 24 septembre 2024, jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal est à augmenter de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la notification du présent jugement,

déclare non fondée la demande reconventionnelle,

partant, en **déboute**,

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à concurrence de 500.- euros,

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de **500.- euros**,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix à Diekirch, assistée du greffier Monique GLESENER, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.