

Audience publique du lundi, seize juin deux mille vingt-cinq

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

entre :

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

partie demanderesse,

comparant en personne,

et :

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

partie défenderesse,

comparant en personne.

F a i t s :

Suivant requête déposée le 8 avril 2025 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du lundi, 26 mai 2025, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience publique.

La partie demanderesse donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

La partie défenderesse fut entendue en ses moyens et explications.

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

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 8 avril 2025, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de céans pour la voir condamner à lui payer le montant de 2.000.- euros du chef de restitution de la caution locative.

À l'appui de ses prétentions, PERSONNE1.) fait exposer avoir pris en location auprès de la partie défenderesse une petite maison sise à ADRESSE3.) pour la période du 1^{er} novembre 2018 au 31 octobre 2024 et qu'après la sortie des lieux, la bailleresse aurait refusé sans la moindre raison de lui restituer la caution locative. Un état des lieux de sortie contradictoire aurait été dressé et aucun reproche n'y aurait été retenu.

PERSONNE2.) ne conteste pas le paiement de la garantie locative de 2.000.- euros mais s'oppose à la demande en faisant valoir qu'aucun procès-verbal écrit n'aurait été dressé et que la visite de la maison aurait été faite dans des conditions de visibilité réduites. Elle aurait par la suite dû constater plusieurs dégâts locatifs dont la preuve par photos aurait été envoyée par courriel à PERSONNE1.).

PERSONNE1.) y réplique en invoquant des photos du 31 octobre 2024 qui témoigneraient de l'état impeccable de la maison. D'après la requérante, PERSONNE2.) aurait été impatiente de vendre la maison en question et après la remise des clés et la visite de la maison, les parties auraient été d'accord quant à l'absence de réclamations. PERSONNE1.) affirme encore avoir été accompagnée par deux personnes neutres. Les points actuellement soulevés par son ancienne bailleresse seraient tout au plus relatifs à une usure normale après six ans de location. La requérante conteste donc formellement tout dégât locatif et s'interroge sur les activités entreprises par la défenderesse dans la maison après la remise des clés.

PERSONNE2.) invoque des dégâts au niveau du plan de travail et d'un meuble dans la cuisine, d'une armoire dans le living, de la marquise, de la porte de la terrasse, du sol en terracotta près de la porte de la terrasse, d'un poteau près de la porte d'entrée, de la façade près de la sonnette, d'une plaque du meuble de la salle de bains et d'une plaque dans la chambre à coucher.

Conformément à l'article 1732 du Code civil, le locataire répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

L'obligation de restituer la chose en fin de bail est une obligation de résultat dans le chef du locataire.

Il incombe au bailleur d'établir, dans un premier temps, le fait matériel de la dégradation ou de la perte dont il se prévaut pour que la présomption d'inexécution fautive de l'obligation d'entretien de l'article 1732 du Code civil existe à charge du locataire.

En l'espèce, la charge de la preuve pèse donc sur PERSONNE2.) dans la mesure où il lui appartient d'apporter la preuve de la matérialité des dégâts.

Le tribunal constate tout d'abord que PERSONNE2.) n'a chiffré en aucune manière les prétendus dégâts dont elle fait état.

Elle verse ensuite quelques photos des lieux qui ne sont cependant pas datées et prises de façon unilatérale de sorte que face aux contestations de PERSONNE1.), elles n'ont pas de valeur probante.

PERSONNE2.) ne fournit ni de constat contradictoire ou rapport dressé par une personne objective et indépendante ni de devis ou factures relatifs aux prétendus dégâts et elle ne formule pas d'offre de preuve non plus.

Dans ces circonstances, il y a lieu de conclure que PERSONNE2.) reste en défaut de rapporter la preuve de l'existence de dégâts imputables à la locataire.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) a bien fourni la caution locative de 2.000.- euros à sa bailleresse par virement en date du 31 octobre 2018.

À défaut de preuve de dégâts locatifs de la part de la partie défenderesse, celle-ci n'est plus en droit de conserver ladite garantie.

Il y a donc lieu de condamner PERSONNE2.) au paiement du montant de 2.000.- euros.

En l'espèce la valeur du litige s'élevant au montant précis de 2.000.- euros, il s'ensuit que le présent jugement est rendu en dernier ressort.

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 de PERSONNE1.) en la forme ;

la **déclare** fondée ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 2.000.- euros ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint, assisté du greffier Gilles GARSON, 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.