

Texte pseudonymisé

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

**Audience publique du lundi, six octobre 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

**e n t r e :**

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

**partie demanderesse,**

comparant en personne,

**e t :**

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

**partie défenderesse,**

comparant en personne.

---

**F A I T S :**

Suivant requête déposée en date du 30 juillet 2025 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, à l'audience publique du lundi, 22 septembre 2025, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience.

PERSONNE1.) exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

PERSONNE2.) fut entendue en ses explications et moyens de défense.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience 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 30 juillet 2025, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de céans pour la voir condamner à lui payer le montant de 1.000.- euros à titre de restitution de la garantie locative avec les intérêts tels que de droit à partir de la demande en justice jusqu'à solde. La requérante a encore sollicité l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

À l'appui de ses prétentions, PERSONNE1.) fait exposer avoir pris en location auprès de la partie défenderesse une chambre dans un immeuble à L-ADRESSE3.), contre paiement d'un loyer mensuel de 1.000.- euros. Le bail aurait été résilié d'un commun accord avec effet au 28 avril 2025 et les clés auraient été remises à cette date. Malgré la fin du contrat de bail et l'absence de dégâts locatifs, la défenderesse refuserait de restituer la garantie locative à hauteur de 1.000.- euros.

PERSONNE2.) s'y oppose en soutenant que ce serait l'ex-partenaire de PERSONNE1.) qui aurait payé la moitié de la garantie locative. Le bail aurait débuté le 3 mars 2025. Elle conteste que le paiement de 1.700.- euros effectué par cette dernière le 6 mars 2025 concerne l'intégralité de la caution de 1.000.- euros prévue par le contrat. La demanderesse aurait décidé de résilier le bail à cause d'une dispute avec son ex-partenaire, PERSONNE3.), qui continuerait à louer et habiter les lieux. Le bail ne serait donc pas résilié. La remise des clés par PERSONNE1.) aurait effectivement eu lieu le 28 avril 2025. Lors de la visite des lieux, PERSONNE2.) aurait constaté que les tapisseries des murs auraient été griffées par le chat de la partie requérante. Le coût de remise en état se chiffrerait à presque 6.500.- euros de sorte que la garantie locative ne suffirait même pas pour financer lesdits travaux. PERSONNE2.) conclut dès lors au rejet de la demande.

PERSONNE1.) confirme avoir quitté les lieux le 8 avril 2025, suite à une agression de la part de PERSONNE3.). Elle reproche à PERSONNE2.) de s'être associée avec celui-ci afin de refuser la restitution de la caution locative. Le reçu versé par la bailleresse est formellement contesté alors qu'il constituerait un faux et l'attestation testimoniale établie par PERSONNE3.) contiendrait une signature qui ne correspondrait pas à la sienne. Ces deux pièces seraient donc à rejeter. Il en serait de même des photos et du devis qui ne respecteraient pas le principe du contradictoire. En raison des manœuvres dolosives de PERSONNE2.), la défenderesse requiert la condamnation de cette dernière au paiement d'un montant de 1.000.- euros pour préjudice moral et stress subi.

Le tribunal donne acte à PERSONNE2.) qu'à l'audience du 22 septembre 2025, elle a remis une télécommande à PERSONNE1.).

Malgré demande expresse du tribunal, la partie défenderesse n'a pas versé le contrat de bail entre parties en cours du délibéré.

Il n'est pas contesté que ce contrat prévoyait la remise d'une caution locative de 1.000.- euros. PERSONNE2.) affirme avoir reçu 500.- euros de la part de PERSONNE1.) et 500.- euros de la part de PERSONNE3.). Faute de disposer du contrat de bail écrit initial, le tribunal est dans l'impossibilité de déterminer si le bail a été conclu au nom de PERSONNE1.) seule ou ensemble avec PERSONNE3.). En l'occurrence, et en l'absence de contestation sur ce point, le tribunal retient que c'est PERSONNE1.) qui revêtait la qualité de locataire, son compagnon ayant occupé les lieux avec elle jusqu'au 8 avril 2025. Le bail entre parties a été résilié et les clés ont été restituées le 28 avril 2025 (voir écrit signé de part et d'autre le 28 avril 2025).

Il incombe ensuite à PERSONNE1.) de prouver le paiement de la caution locative de 1.000.- euros. PERSONNE2.) admet bien qu'un paiement de 500.- euros a été effectué par la requérante qui reste cependant en défaut de rapporter la preuve d'un paiement supplémentaire à titre de paiement du restant de la garantie locative. Ainsi, sur base des preuves de paiements versées en cause, le tribunal conclut que PERSONNE1.) a réglé deux loyers avec charges (mars et avril 2025, soit 2 fois 1.200.- euros). Le surplus du virement de 1.700.- euros du 6 mars 2025 correspond au montant de 500.- euros.

N'étant remboursable qu'après entière exécution, le bailleur n'est tenu de remettre la garantie locative revenant au locataire qu'au moment où la garantie n'a plus de raison d'être.

Il convient de rappeler que la garantie locative est une sûreté 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 de loyers ou de charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (V. « Le bail à loyer – compte-rendu de jurisprudence », Marianne HARLES, P. 31, p. 319).

PERSONNE2.) fait état de dégâts locatifs.

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.

La bailleuse entend s'appuyer sur une attestation testimoniale ainsi que des photos des lieux loués.

L'attestation testimoniale de PERSONNE3.) ne remplit toutefois pas les conditions de précision élémentaires pour servir d'élément de preuve. Outre l'absence d'indication de date et des lieux, elle ne contient aucune description de l'envergure et du type de dégâts prétendument causés.

PERSONNE2.) verse encore quelques photos des lieux qui ne sont cependant pas datées et qui ont été prises de façon unilatérale de sorte que face aux contestations de PERSONNE1.), elles n'ont pas de valeur probante.

La requérante ne fournit ni de constat contradictoire ou rapport dressé par une personne objective et indépendante (p.ex. un constat d'huissier) ni d'autre preuve des 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 partie défenderesse.

La demande de PERSONNE1.) est par conséquent fondée pour le montant de 500.- euros.

PERSONNE1.) reste toutefois en défaut de rapporter la preuve d'une faute ou négligence dans le chef de PERSONNE2.), respectivement d'un préjudice moral ou de l'existence de stress, de sorte qu'elle est à débouter de la demande afférente.

La requérante demande encore que le jugement soit assorti de l'exécution provisoire.

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

Le tribunal estime que l'exécution provisoire n'est pas justifiée en l'occurrence.

## **PAR CES MOTIFS**

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**reçoit** la demande de PERSONNE1.) en la forme ;

**déclare** la demande en restitution de la garantie locative partiellement fondée ;

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 500.- euros avec les intérêts légaux à partir du 30 juillet 2025 jusqu'à solde ;

**déclare** non fondée la demande de PERSONNE1.) en paiement de dommages-intérêts pour préjudice moral et stress subi, partant en **déboute** ;

**dit** qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

**fait** masse des frais et dépens de l'instance et les **impose** pour moitié à PERSONNE2.) et pour moitié à PERSONNE1.).

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.