

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 6 novembre 2025

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, défenderesse sur reconvention, comparant en personne, assisté par Maître Paul JASSENK, avocat à la Cour, demeurant à Ettelbruck,

e t :

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

partie défenderesse, demanderesse par reconvention, comparant en personne.

F A I T S :

Suivant une requête déposée en date du 29 août 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 jeudi, 9 octobre 2025 à 14.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", salle 1, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 9 octobre 2025, et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Paul JASSENK, mandataire de la partie demanderesse, fut entendu en ses prétentions.

PERSONNE2.) fut entendue en ses explications et moyens.

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 le 29 août 2025, PERSONNE1.) (ci-après « PERSONNE1. ») a fait convoquer PERSONNE2.) à se présenter devant le tribunal de paix de et à Diekirch pour l'entendre condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à lui payer le montant de [4.000.- (garantie locative) – 1.000.- (arriéré de loyer pour le mois de mars 2025) =] 3.000.- euros à titre de remboursement de la garantie locative, ainsi que le montant de 1.200.- euros à titre de majoration de 10% à partir du 20 mai 2025, date de la mise en demeure, jusqu'au 28 août 2025, date de la signature de la requête.

Il a, en outre, réclamé une indemnité de procédure de 2.500.- euros.

A l'audience des plaidoiries du 9 octobre 2025, PERSONNE1.) maintient ses demandes telles que formulées dans sa requête introductive d'instance.

Il demande de déclarer non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.).

PERSONNE2.) conclut au rejet des demandes de PERSONNE1.).

A titre reconventionnel, elle sollicite des dommages et intérêts pour dégâts locatifs.

Motifs de la décision

Il est constant en cause que suivant contrat de bail du 1^{er} juillet 2024, ayant pris effet le même jour, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un appartement dans un immeuble situé à ADRESSE2.), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 2.000.- euros.

PERSONNE1.) a payé une garantie locative d'un montant de 4.000.- euros.

Le contrat de bail a pris fin le 15 mars 2025.

Dans un souci de logique juridique, le tribunal analysera dans un premier temps la demande reconventionnelle de PERSONNE2.).

1. Les dégâts locatifs

PERSONNE2.) réclame des dommages et intérêts pour dégâts locatifs.

A cet effet, elle verse des factures et devis d'un montant total de [(17kg x 0,15) (frais de déchets encombrants) + (13kg x 0,15) (frais de déchets encombrants) + 80,48 (taxes communales de déchets encombrants) + 410,92 (remplacement serrure) + 359,76 (plinthes) + 3.389,38 (peinture) + 3.595,36 (peinture) =] 7.840,40 euros.

PERSONNE1.) conclut au rejet de ladite demande.

Aux termes de l'article 1728 du Code civil, le preneur est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille.

Suivant l'article 1731 du Code civil, s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués est une obligation de résultat dans son chef. Le bailleur n'a rien à prouver sauf le fait matériel de la dégradation ou de la perte, le preneur étant responsable par le seul fait de l'existence d'une dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la conclusion du contrat (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 114).

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

Dans le mécanisme de l'article 1732 du Code civil, il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur (cf. TAL, 5 février 1987, n° 35323).

Le preneur n'est cependant pas responsable des dégradations et pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure et de sa vétusté (cf. M. HARLES, op. cit., p. 343).

Il n'est donc pas obligé de procéder à une remise à neuf des lieux à la fin du bail, même si l'immeuble lui avait été délivré dans un état impeccable, entièrement rénové.

Il y a cependant lieu de préciser que la présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du Code civil n'est qu'une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute. Cette preuve est rapportée, si le preneur établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée. Le preneur peut également s'exonérer en établissant que les pertes ou dégâts sont dus à des causes positives, par rapport auxquelles toute faute est exclue dans son chef ou dans le chef de ceux dont il est responsable (cf. M. HARLES, op. cit., n° 115).

Le preneur ne doit, en effet, supporter les conséquences de l'usage normal de la chose, de son usure, de sa vétusté même s'il en découle certaines détériorations, car il est manifeste que tout usage de la chose, même normal, l'abîme inévitablement dans une certaine mesure.

En usant du bien en tant que bon père de famille, il n'encourt aucun reproche, même s'il en résulte inévitablement des traces d'usure ; tout usage, fût-il normal, est en effet de nature à laisser des traces dans une certaine mesure.

En l'absence d'état des lieux d'entrée, - tel qu'en l'espèce -, PERSONNE1.) est présumé avoir reçu les lieux en bon état de réparations locatives et doit les rendre également en bon état.

Il est constant en cause qu'aucun état des lieux de sortie contradictoire n'a été dressé.

S'il n'y a pas de constat des lieux écrit, l'état des lieux au moment du départ du locataire pourra être prouvé par tout moyen de preuve légalement admissible. Le plus souvent, la preuve est alors administrée par l'audition de témoins ou par la production de photos ou d'enregistrement vidéo (cf. TAL, 21 octobre 2014, n° 160810).

Pour prospérer dans sa demande, PERSONNE2.) verse diverses photographies.

PERSONNE1.) conteste les photographies versées en cause pour ne pas être datées.

Conformément à la position de PERSONNE1.), il y a lieu de constater que les photographies versées en cause par PERSONNE2.) n'indiquent pas la date à laquelle elles ont été prises.

A défaut de date et eu égard aux contestations de PERSONNE1.), il n'est dès lors pas établi que les photographies litigieuses ont été prises au moment du départ du locataire.

PERSONNE2.) ne verse aucun autre élément au dossier afin d'établir l'état des lieux au moment du départ de PERSONNE1.), tel qu'un procès-verbal de constat établi par un huissier de justice ou une attestation testimoniale.

Les faits ne sont pas davantage offerts en preuve.

Il s'ensuit que la preuve de dégâts locatifs imputables à PERSONNE1.) n'a dès lors pas été rapportée.

La demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en obtention de dommages et intérêts pour dégâts locatifs est partant à déclarer non fondée.

2. La garantie locative

PERSONNE1.) demande la restitution de la garantie locative d'un montant de [4.000.- (garantie locative) – 1.000.- (arriéré de loyer pour le mois de mars 2025) =] 3.000.- euros, ainsi que le montant de 1.200.- euros à titre de majoration de 10% à partir du 20 mai 2025, date de la mise en demeure, jusqu'au 28 août 2025, date de la signature de la requête.

PERSONNE2.) s'oppose à la demande tendant à la restitution de la garantie locative.

La garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement de loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux. Le locataire ne peut imputer le montant de la garantie locative sur les derniers loyers puisque de ce fait le bailleur se trouverait privé, avant l'exécution de toutes les obligations incombant au preneur, de la garantie stipulée en vue d'un parfait règlement (cf. M. HARLES, op. cit., Pas. 31, n° 65).

PERSONNE1.) ayant quitté les lieux loués, sa demande en restitution de la garantie locative est, en principe, fondée.

Étant donné que le tribunal n'a retenu aucun dégât locatif imputable à PERSONNE1.) et dans la mesure où ce dernier a d'ores et déjà déduit le seul arriéré de loyer pour le mois de mars 2025 de la garantie locative payée en début de bail, il

y a lieu de faire droit à la demande en restitution de la garantie locative pour le montant réclamé de 3.000.- euros.

PERSONNE1.) sollicite la majoration du montant précité à partir de la mise en demeure du 20 mai 2025 en se basant sur l'article 5 (2bis) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation

Or, cette disposition a été introduite par la loi du 23 juillet 2024 modifiant celle sur le bail à usage d'habitation et n'est entrée en vigueur que le 1^{er} août 2024, soit postérieurement à la conclusion du contrat de bail en question. Cette nouvelle loi n'est partant pas applicable au contrat de bail litigieux conclu en date du 1^{er} juillet 2024, faute d'une disposition légale en ce sens.

Il n'y a partant pas lieu de majorer le montant de 3.000.- euros de 10% par mois suite à la mise en demeure du 20 mai 2025.

Au vu de ce qui précède, il convient dès lors de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 3.000.- euros à titre de remboursement de la garantie locative.

3. Les demandes accessoires

PERSONNE1.) réclame une indemnité de procédure de 2.500.- euros.

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile dispose que lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.

Le tribunal considère qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à la charge de PERSONNE1.). Il convient partant de lui allouer une indemnité de procédure de 500.- euros.

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 pourra être ordonnée avec ou sans caution ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

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 et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement.

Conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

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

reçoit la requête en la forme,

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

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **3.000.- euros**,

dit qu'il n'y a pas lieu de majorer ledit montant de 10% par mois à partir de la mise en demeure du 20 mai 2025,

déclare recevable, mais non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en obtention de dommages et intérêts pour dégâts locatifs,

déclare recevable et fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure, à concurrence du montant de 500.- euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **500.- euros**,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne-Laure SEDRANI, juge de paix à Diekirch, assistée du greffier en chef Alex KREMER, 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.