

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, comparant en personne,

e t :

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

partie défenderesse, comparant en personne.

F A I T S :

Suivant une requête déposée en date du 2 septembre 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 :

PERSONNE1.) fut entendu en ses prétentions.

PERSONNE2.) fut entendu 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 2 septembre 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 à lui payer le montant de 1.200.- euros à titre de remboursement de la garantie locative, outre les intérêts.

A l'audience des plaidoiries du 9 octobre 2025, PERSONNE1.) maintient ses demandes telles que formulées dans la requête susvisée.

PERSONNE2.) conclut au rejet des demandes.

Motifs de la décision

Il est constant en cause que suivant contrat de bail du 26 mars 2025, ayant pris effet le 1^{er} avril 2025, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) une chambre meublée dans un immeuble situé à ADRESSE2.), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 800.- euros et d'une avance sur charges mensuelle de 350.- euros.

PERSONNE1.) a payé une garantie locative d'un montant de 1.200.- euros.

Le contrat de bail a pris fin le 31 juillet 2025.

PERSONNE1.) demande la restitution de la garantie locative d'un montant de 1.200.- euros.

PERSONNE2.) s'oppose à la demande tendant à la restitution de la garantie locative, en faisant valoir des dégâts locatifs dans le chef de son ancien locataire.

Il fait valoir que la chambre meublée louée à PERSONNE1.) ainsi que les parties communes, telles que la cuisine et la toilette, se seraient trouvées dans un état sale au moment du départ du locataire. Ainsi, le four présentait des tâches de graisse, dans la chambre louée les murs auraient dû être repeints en raison d'une tâche provenant du fait que le locataire y ait accroché un poster, les toiles d'araignées n'auraient pas été enlevées, le sèche-linge n'aurait pas été nettoyé et le locataire n'aurait pas nettoyé la poussière en dessous du lit.

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, *Le bail à loyer*, *Compte-rendu de jurisprudence*, Pas. 31, n° 65).

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

PERSONNE2.) fait toutefois état de dégâts locatifs dépassant le cadre de l'usure normale imputables à PERSONNE1.) afin de s'opposer à la restitution de la garantie locative.

Il appartient dès lors au tribunal d'analyser s'il existe des dégâts locatifs dépassant le cadre de l'usure normale imputables à PERSONNE1.) justifiant le rejet de sa demande en restitution de la garantie locative, respectivement la réduction de celle-ci.

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, *op. cit.*, 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.

En l'occurrence, PERSONNE2.) verse un état des lieux de sortie qui n'est toutefois pas signé par les parties, - et par ailleurs contesté par PERSONNE1.) -, de sorte qu'il y a lieu de retenir 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. En l'absence de date, il ne serait pas décelable si les photographies litigieuses étaient prises avant son emménagement dans les lieux loués ou après son déménagement.

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.

Le simple fait que PERSONNE2.) ait lui-même indiqué sur les photographies qu'elles auraient été prises en date du 4 août 2025 à 21.00 heures ne porte pas à conséquence eu égard aux contestations de PERSONNE1.).

Par ailleurs, le tribunal tient à relever qu'il résulte des déclarations faites à l'audience par les parties que PERSONNE1.) a seulement occupé une chambre, alors que les parties communes, telles que la cuisine, la salle de bains, la toilette séparée, etc., ont été partagées avec un autre locataire ainsi qu'avec le bailleur lui-même qui ont tous cohabité ensemble.

Ainsi, même si les photographies versées en cause étaient prises en date du 4 août 2025, - tel qu'affirmé par le bailleur -, toujours est-il que celles-ci étaient dès lors prises quatre jours après le départ de PERSONNE1.), pendant lesquels tant l'autre locataire que le bailleur lui-même auraient pu causer les dégâts y constatés.

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, de sorte qu'il n'y a pas lieu de les prendre en considération pour établir un éventuel dégât locatif.

Il convient de relever que PERSONNE1.) conteste tous les dégâts locatifs lui reprochés, sauf en ce qui concerne la tâche sur le mur de la chambre louée provenant du fait qu'il y ait accroché un poster.

En ce qui concerne les autres dégâts locatifs reprochés à son ancien 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.

Au vu des développements qui précèdent, le seul dégât locatif établi en l'espèce est celui de la tâche sur le mur de la chambre donnée en location à PERSONNE1.)

provenant de l’affichage d’un poster. Ledit dégât locatif est à qualifier de dégât locatif dépassant le cadre de l’usure normale imputable à PERSONNE1.).

Le tribunal évalue le dommage causé par ledit dégât locatif *ex aequo et bono* au montant de 100.- euros.

Etant donné que le tribunal actuellement saisi a retenu un dégât locatif dépassant le cadre de l’usure normale imputable à PERSONNE1.), il y a lieu de déduire le montant de 100.- euros de la garantie locative à rembourser.

Par conséquent, la demande en restitution de la garantie locative de PERSONNE1.) est à déclarer fondée à concurrence du montant de [1.200.- - 100.- =] 1.100.- euros.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.100.- euros à titre de remboursement de la garantie locative, avec les intérêts au taux légal à partir du 7 août 2025, date de la mise en demeure, jusqu’à solde.

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.

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 premier ressort,

reçoit la requête en la forme,

déclare recevable et fondée la demande de PERSONNE1.) en restitution de la garantie locative, à concurrence du montant de 1.100.- euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **1.100.- euros**, avec les intérêts au taux légal à partir du 7 août 2025, date de la mise en demeure, jusqu’à solde,

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.