

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2034/2023
E-BAIL-422/23

Audience publique du 27 octobre 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

PERSONNE1., demeurant à L-ADRESSE1.)

- **partie demanderesse** - comparant en personne,

et :

établissement de droit public UNIVERSITE DU LUXEMBOURG, établie et ayant son siège social à L-4365 Esch-sur-Alzette, 2 avenue de l'Université

- **partie défenderesse** - comparant par Maître Melissa CHITO, en remplacement de Maître Mario DI STEFANO avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 17 août 2023 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 13 octobre 2023, lors de laquelle elle fut utilement retenue la partie demanderesse et le mandataire de la partie défenderesse entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour,

le jugement

qui suit :

Par requête déposée le 17 août 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) fait convoquer l'établissement de droit public, UNIVERSITÉ DE LUXEMBOURG à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer

pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 385 € à titre de garantie locative indûment retenue avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

PERSONNE1.) sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir et elle se réserve tous droits, moyens et actions.

Suivant contrat de bail signé le 14 janvier 2021, l'établissement de droit public, UNIVERSITÉ DE LUXEMBOURG a donné en location à PERSONNE1.) une chambre meublée dans un immeuble sis à ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 385 €. Le contrat de bail, conclu pour une durée d'une année a pris effet le 1^{er} février 2021. PERSONNE1.) expose dans sa requête introductive d'instance que le contrat de bail a valablement pris fin le 31 août 2021 et qu'elle a vidé les lieux à cette date.

Elle fait valoir que la bailleuse refuse de lui restituer sa garantie locative de 385 €

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) fait valoir qu'elle a résilié le contrat de bail moyennant préavis et qu'elle a déménagé dans une chambre commune avec sa sœur.

L'établissement de droit public, UNIVERSITÉ DE LUXEMBOURG s'oppose à la demande en restitution de la somme de 385 € à titre de garantie locative à PERSONNE1.) en se basant sur l'état sale et dégradé dans lequel cette dernière aurait délaissé les lieux loués lors de son départ.

Il justifie avoir retenu la garantie locative par le fait que les services de nettoyage ont dû procéder à un nettoyage approfondi du logement et évacuer des affaires personnelles de PERSONNE1.).

Pour établir la réalité des dégâts locatifs, l'établissement de droit public, UNIVERSITÉ DE LUXEMBOURG verse un jet de photos des lieux après le départ de PERSONNE1.) et des courriels.

PERSONNE1.) soutient que le bac à douche aurait été bouché dès son entrée dans les lieux et que la chasse d'eau présentait un problème de rouille. Elle aurait indiqué ce problème au bailleur. Elle admet avoir laissé des objets personnels dans sa chambre et accepte de payer un montant forfaitaire pour l'enlèvement de ses affaires personnelles.

Elle fait cependant valoir qu'à défaut de facture, le montant retenu à titre de frais relatifs au nettoyage ne serait pas justifié.

Il ressort des termes de l'article 1731 du Code civil que s'il n'a pas été fait d'état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci est présumé avoir reçu les lieux loués en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve du contraire.

Les parties n'ont pas dressé d'état des lieux d'entrée. PERSONNE1.) est dès lors présumée avoir pris possession de lieux qui se trouvent en bon état de réparations locatives. Elle devait les rendre tels à la fin du bail. Or, il s'avère que différents dégâts, qui ne sauraient être attribués à l'usure normale, ont été causés par la locataire laquelle, avant tout, a complètement négligé d'entretenir les toilettes et la douche.

Le tribunal considère encore que le montant retenu par le bailleur n'est pas surfait et que c'est à bon droit que l'établissement de droit public, UNIVERSITÉ DE LUXEMBOURG a retenu le montant de la garantie de 385 €

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE1.) en remboursement de la garantie locative du montant de 385 € est à déclarer non fondée.

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.

Au vu de l'issue du litige, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

Par ces motifs

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en dernier ressort;

reçoit la demande en restitution de la garantie locative en la forme;

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en restitution de la garantie locative;

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

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Caroline ROLLER, juge de paix, assistée de la greffière Dominique SCHEID, qui ont signé le présent jugement.