Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2080/25
du 17.06.2025
L-BAIL-889/24

Audience publique du dix-sept juin deux mille vingt-cinq

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause e n t r e

1) **PERSONNE1.)**, et

2) **PERSONNE2.)**

demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses au principal,
parties défenderesses par reconvention,

sub 1) et sub 2) comparant en personne,

e t

PERSONNE3.),

demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse au principal,
partie demanderesse par reconvention,

comparant par son époux, PERSONNE4.), dument mandaté.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 9 décembre 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 7 janvier 2025 à 09.00 heures, salle JP 0.15.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du vendredi, 25 avril 2025 à 9 heures, salle JP0.02, lors de laquelle PERSONNE1.) et PERSONNE2.), et PERSONNE3.) représentée par son époux PERSONNE4.), furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal 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 :

Exposé du litige

Suivant contrat de bail du 1er juillet 2008 avec effet au 1er août 2008, PERSONNE5.) a donné en location à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) (ci-après les époux GROUPE1.)), pour une durée de trois années reconductible tacitement d'année en année, une maison sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.900 euros.

Suite au décès de PERSONNE5.), sa fille PERSONNE3.) a hérité de la maison et le contrat de bail s'est poursuivi.

Les parties ont mis fin au contrat de bail avec effet au 29 février 2024.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg le 9 décembre 2024, les époux GROUPE1.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à lui payer à la somme de 3.800 euros au titre de la restitution de la garantie locative, ainsi que des pénalités en application de la loi modifiée du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de leur demande, les époux GROUPE1.) vont valoir qu'ils auraient quitté les lieux loués et qu'une réunion se serait tenue pour l'état des lieux de sortie le 28 février 2024. Après la visite de toute la maison, y compris le garage et le grenier, PERSONNE4.), l'époux de PERSONNE3.), aurait affirmé que tout était en ordre et que la maison se trouvait dans un état d'usure normal. En l'absence de revendication de la part du bailleur, aucun état des lieux de sortie écrit n'a été établi et les clés ont été remises.

Ils expliquent que malgré plusieurs demandes, ils ne se seraient pas vu restituer leur garantie locative d'un montant de 3.800 euros.

PERSONNE3.) conteste la demande au motif que la maison serait affectée de plusieurs dégâts locatifs dont la réparation incomberait aux locataires.

Elle fait valoir que la porte de garage aurait été endommagée par un véhicule et que la réparation faite par les locataires aurait été insuffisante. La porte aurait dû être remplacée. Il y aurait également eu un bris de vitre dans l'entrée de la maison à côté de la porte et un dégât des eaux extensifs dans la chambre au troisième étage en raison d'infiltrations par le toit.

Elle fait encore état de l'absence d'entretien du jardin devant et derrière la maison et l'omission des locataires de dégager la cave et le garage des meubles y stockés.

Elle demande à se voir allouer un montant de 6.798,30 euros au titre de la remise en état des lieux loués, ce montant se composant comme suit :

- 2.872,35 euros pour le remplacement de la porte de garage,
- 1.354 euros pour le bris de vitre,
- 3.166,31 euros pour le dégât des eaux,
- 809,64 euros pour l'entretien du jardin.

Les époux GROUPE1.) ne nient pas les dégâts causés à la porte de garage. Ils expliquent que celle-ci aurait été endommagée par leur véhicule dont le frein à main aurait lâché et serait venu heurter la porte. Ils auraient fait débosseler et repeindre la porte qui s'ouvrirait et se fermerait sans difficultés. Ils exposent encore qu'il s'agirait d'une porte assez ancienne et que dès lors ils accepteraient de supporter 20% du prix de remplacement de la porte au regard de la vétusté de celle-ci.

Pour le surplus, ils contestent l'ensemble des prétendus dégâts locatifs pour être postérieur à la libération des lieux. Ils expliquent que les meubles se trouvant encore dans le garage et le grenier auraient déjà été présent lors de leur emménagement en 2008 et ne leur appartiendraient pas.

Appréciation

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, est compétent pour connaître de la demande.

La requête introduite par les parties requérantes est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

Le tribunal est saisi d'une demande émanant des époux GROUPE1.) tendant à obtenir la restitution de la garantie locative payée par eux en début de bail.

La garantie locative n'est remboursable que si le preneur justifie de l'exécution de ses obligations et de la réparation d'éventuels dégâts locatifs.

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

La garantie locative est en effet une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est 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 des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P. 31 n° 2/2001, n° 65).

Avant d'apprécier le bien-fondé de la demande concernant la restitution de la garantie locative, il y a lieu d'analyser les demandes reconventionnelles formulée par PERSONNE3.) pour s'opposer à la demande.

1. Les dégâts locatifs

En vertu de 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.

Seule la réparation de dégâts imputables au locataire et qui ne résultent pas d'une usure normale peut être mise à charge du preneur.

Il est évident que tout usage de la chose, même normal, l'abîme inévitablement dans une certaine mesure.

En usant du bien loué en bon père de famille, le locataire 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 (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 27 mars 2012, BIJ n °8/12 p.157).

L'obligation de restituer la chose en fin de bail est une obligation de résultat dans le chef du preneur, 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, sauf à démontrer lui-même la cause étrangère, le fait qui rend la dégradation ou la perte non imputable au locataire.

Dans le mécanisme de l'article 1732 du code civil il n'incombe partant pas de prouver que la dégradation est imputable au locataire, mais il lui suffit de prouver que pendant la jouissance des lieux il y a eu dégradation excédante 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. 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 (Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, n° 114, Pas. 31, p. 343 ; Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 5 février 1987, n° 35.323 du rôle).

Le preneur 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 (Marianne Harles, op. cit., p. 344).

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués dans le même état qu'il les a reçus lors de la prise à bail (abstraction faite de l'usure normale) 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 (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 21 octobre 2014, n° 160.810 du rôle).

Il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédante 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 (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg 5 février 1987, n° 35.323 du rôle).

Le Tribunal rappelle que le bailleur peut prouver les dégradations moyennant tous les moyens de preuve légalement admis.

En vertu des articles 55 et 58 du nouveau code de procédure civile, les parties ont la charge d'alléguer à l'appui de leurs prétentions les faits propres à les fonder et il appartient à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Au vu de ces principes directeurs qui régissent la charge des preuves, il appartient donc aux parties de soumettre les éléments de preuve qui justifient leurs prétentions.

Le juge apprécie les prétentions au vu des éléments de preuve, dont les pièces, que les parties lui soumettent.

Il appartient dès lors dans un premier temps, à PERSONNE3.), de prouver les dégâts allégués.

En l'espèce, un état des lieux d'entrée a été dressé le 18 juillet 2008 et celui-ci indique *« maison non repeinte, sdb neuve (2ans) double vitrage 2007 »*.

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

S'il n'y a pas de constat des lieux de sortie 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 (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 21 octobre 2014, n° 160810).

En l'espèce, le tribunal relève que les prétendus dégâts locatifs causés par les époux GROUPE1.) concernant le bris de vitre dans l'entrée de la maison à côté de la porte, le dégât des eaux extensifs de la chambre du troisième étage dû à des infiltrations par le toit et l'absence d'entretien du jardin ressortent d'aucun élément soumis à l'appréciation du tribunal.

En effet, PERSONNE3.) se contente de verse en cause des factures qui démontrent seulement que des travaux ont été réalisés. Elles ne démontrent cependant pas que lesdits travaux ont dû être réalisés à cause des dégâts locatifs causés par les époux GROUPE1.) pendant la durée de la location.

Les faits ne sont pas davantage offerts en preuve.

Il ressort de l'ensemble des considérations précédentes qu'au vu des contestations des époux GROUPE1.), PERSONNE3.) ne prouve pas l'existence des dégâts locatifs causés par les locataires.

La preuve n'étant pas rapportée, la demande en indemnisation est à rejeter en ce qu'elle porte sur le bris de vitre dans l'entrée de la maison à côté de la porte, le dégât des eaux extensifs de la chambre du troisième étage dû à des infiltrations par le toit et l'absence d'entretien du jardin.

En ce qui concerne la porte de garage, le tribunal relève que les époux GROUPE1.) ne contestent pas avoir endommagé celle-ci tout en indiquant avoir fait débosseler et repeindre la porte et que celle-ci fermerait et se verrouillerait normalement.

PERSONNE3.) n'a pas contesté ces déclarations.

Le tribunal relève qu'il n'est pas non plus contesté en cause que la porte de garage en question aurait été installée au moment de la construction de la maison. Indépendamment de ce fait, il y a lieu de retenir que les époux GROUPE1.) ont occupé les lieux pendant près de 16 années et que la porte du garage présentait, indépendamment de son endommagement, déjà une vétusté de près d'une vingtaine d'années, de sorte que l'on ne saurait imposer aux GROUPE2.) l'obligation de régler l'intégralité du coût de remplacement de ladite porte.

Au vu de l'aveu des époux GROUPE1.) quant aux dégâts causés à la porte de garage et la vétusté de celle-ci, le tribunal estime qu'il est équitable de ne condamner les époux GROUPE1.) qu'à un montant de 1.005,33 euros, soit 35% de la facture SOCIETE1.).

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir que la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) est à déclarer fondée à concurrence du montant de 1.005,33 euros et est à débouter pour le surplus.

2. <u>Les demandes des époux GROUPE1.)</u>

a) <u>La demande en restitution de la garantie locative</u>

Il convient de rappeler que la garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître pendant la durée du bail, et notamment le recouvrement des loyers et charges impayés, ainsi que des frais de remise en état des dégradations et dégâts locatifs causés par le locataire.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues.

Le preneur ne peut réclamer la remise de la garantie locative aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution des obligations lui imposées par le bail, de sorte que le remboursement doit être différé jusqu'au règlement final des comptes.

Il est constant en cause que les époux GROUPE1.) ont fourni une garantie locative d'un montant de 3.800 euros.

Au vu des développements qui précèdent concernant la demande reconventionnelle et au vu du sort de cette demande, il échet de retenir que PERSONNE3.) a retenu de manière justifiée la somme de totale de 1.005,33 euros sur la garantie locative.

Après compensation et après déduction du montant de 1.005,33 euros valablement retenu par PERSONNE3.), la demande des époux GROUPE1.) en restitution de la garantie locative est à dire fondée à concurrence du solde de 2.794,67 euros (3.800 – 1.005,33 euros)

b) <u>Les pénalités de retard</u>

Les époux GROUPE1.) demandent l'allocation le paiement de pénalités de retard à concurrence de la somme de 2.400 euros du chef de la rétention de la garantie locative, en application de la loi du 23 juillet 2024.

La loi du 23 juillet 2024, portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, a inséré à l'article 5 un nouveau paragraphe 2bis libellé comme suit: *« Lorsque à la fin du bail, l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, sauf usure et vétusté normale, et que le bailleur n'a pas de revendication en matière d'arriérés de loyer ou de dégâts locatifs, la moitié de la garantie locative la loi du 23 juillet 2024 portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation est à restituer dans un délai maximal d'un mois à partir de la remise en mains propres, ou par lettre recommandée avec avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire.*

La régularisation définitive et la restitution du solde de la garantie locative, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant encore dues au bailleur, pour autant qu'elles sont dûment justifiées, sont effectuées au plus tard dans le mois qui suit soit la réception des décomptes relatifs aux charges locatives que le bailleur est tenu de demander auprès des différents services et administrations au plus tard un mois après la fin du bail soit l'approbation définitive des comptes annuels de l'immeuble lors de la prochaine assemblée générale des copropriétaires. »

La loi du 23 juillet précitée précise cependant en son 11 qui introduit un nouvel article 33bis *que « Les articles 5, paragraphes 1er et 2 (…) de la présente loi continuent à s'appliquer dans leur teneur ayant existé avant l'entrée en vigueur de la loi précitée du 23 juillet 2024 aux baux verbaux et aux contrats de bail à usage d'habitation conclus avant l'entrée en vigueur de la loi précitée du 23 juillet 2024 ».*

En l'espèce, le contrat de bail a été conclu en date du 1er juillet 2008 et a pris fin le 29 février 2024, soit avant l'entrée en vigueur de la loi du 23 juillet 2024 précitée.

La demande des époux GROUPE1.) est partant à rejeter pour être non fondée.

Compte tenu de ce que chaque partie en cause a obtenu partiellement gain de cause, le tribunal décide de faire masse des frais et des dépens de l'instance et de les leur imposer à concurrence de moitié à chaque partie.

Par ces motifs

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

reçoit les demandes principale et reconventionnelle des parties en la forme,

dit fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) à concurrence du montant de 1.005,33 euros,

dit que PERSONNE3.) a valablement retenu le montant de 1.005,33 euros sur la garantie locative,

après compensation et après déduction du montant de 1.005,33 euros, valablement retenu par PERSONNE3.),

dit fondée la demande principale d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) à concurrence du montant de 2.794,67 euros,

partant **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 2.794,67 euros,

dit non fondée la demande d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en allocation d'une pénalité de retard sur base de l'article 5, paragraphe 2*bis* de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation,

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose à concurrence de moitié à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) et de l'autre moitié à PERSONNE3.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER
Juge de paix

Michel BLOCK
Greffier