Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-503/25

Audience publique du 18 décembre 2025

Le Tribunal de Paix 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 par Maître Leyla GÜRBÜZEL, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Mélanie TRIENBACH, avocat à la Cour, les deux demeurant à Strassen,

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 27 mai 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-503/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi 4 août 2025 à 9h, salle JP 1.19.

Après trois remises contradictoires, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 20 novembre 2025, lors de laquelle, PERSONNE1.) se présenta personnellement tandis que Maître Leyla GÜRBÜZEL se présenta pour la partie défenderesse.

Les parties furent entendus en leurs moyens et conclusions respectivement leurs explications et déclarations.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été refixé,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 27 mai 2025, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg pour voir obtenir le remboursement de sa garantie locative de 1.500,- euros, avec les intérêts à partir de la demande en justice. Le requérant sollicite encore l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir et la condamnation de la défenderesse aux frais et dépens.

Après avoir exposé qu'il avait pris en location auprès de la défenderesse un appartement en colocation sis à L-ADRESSE3.), le requérant explique que le bail a pris fin le 2 décembre 2024. Sans explication aucune, la défenderesse refuserait de restituer la garantie locative de 1.500,- euros, moins la régularisation des charges de l'année 2024.

PERSONNE1.) conteste une facture de nettoyage. La facture indiquerait que le nettoyage a été fait le 2 décembre et que selon les déclarations de la partie défenderesse il aurait été fait le 9 décembre.

PERSONNE1.) déclare ne pas contester les décomptes des charges des années 2023 et 2024.

PERSONNE2.) déclare avoir demandé à plusieurs reprises au requérant de lui fournir son RIB afin de verser le solde de la garantie bancaire.

Le solde en faveur d'PERSONNE1.) serait le suivant :

SCAN

A part le poste nettoyage, PERSONNE1.) ne conteste pas le décompte. Il déclare que le montant de 268,88 euros ne lui serait pas imputable.

Concernant les frais de nettoyage, PERSONNE2.) verse la facture NUMERO1.) du 19 décembre 2024 de l'entreprise SOCIETE1.) sàrl pour appuyer sa prétention.

Il résulte des courriers soumis à l'appréciation du tribunal ainsi que des explications à l'audience que PERSONNE2.) a personnellement pris en charge une partie de la facture (4 heures de nettoyage relative aux chambres et le placard d'entrée).

PERSONNE2.) réclame une indemnité de procédure de 500,- euros, ainsi que le montant de 1.000,- euros du chef de procédure abusive et vexatoire.

Appréciation

La demande de PERSONNE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

Aux termes de l'article 1315 du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient aux parties d'établir le bien-fondé de leurs demandes respectives.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 31 décembre 2021, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à L-ADRESSE3.).

Le contrat de bail en question a pris fin selon PERSONNE1.) le 2 décembre 2024.

Les parties ont établi un état des lieux d'entrée en date du 15 janvier 2022 et un état des lieux de sortie en date du 2 décembre 2024.

Afin de pouvoir déterminer le montant auquel pourra, le cas échéant, prétendre PERSONNE1.) au titre du remboursement de la garantie locative, il convient d'examiner en premier lieu la position de PERSONNE2.) dans le cadre de sa demande reconventionnelle pour s'opposer au remboursement.

1) La demande reconventionnelle

L'article 1134 du Code civil prévoit que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Suivant l'article 1730 du code civil, s'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Selon les dispositions 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.

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 (cf. TAL, 3 juillet 1997, n° 58795 ; M. HARLES, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 114).

D'après l'état des lieux de sortie effectué et signé par les parties, le nettoyage du mobilier de cuisine et de la salle de bains restait à faire de même, diverses traces de salissure ont été relevées.

PERSONNE2.) verse la facture de l'entreprise SOCIETE1.) sàrl NUMERO1.) du 19 décembre 2024. Il n'est pas établi que le nettoyage tel que facturé n'ait pas été effectué.

A défaut pour PERSONNE1.) de rapporter la preuve qu'il a procédé aux travaux de nettoyage des lieux loués conformément aux termes du contrat de bail conclu par les parties et en l'absence d'élément permettant de retenir que le montant réclamé présente un caractère excessif, la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en octroi du montant de 262,88 euros TTC est à dire fondée.

2) <u>La demande principale</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 qu'PERSONNE1.) a fourni une garantie locative d'un montant de 1.500,- euros.

Au vu des développements qui précèdent concernant la demande reconventionnelle et au vu du sort de cette demande, il échet de retenir que PERSONNE2.) a valablement retenu partie du montant fourni au titre de la garantie locative.

La demande d'PERSONNE1.) en restitution du montant de la garantie locative est cependant à dire fondée pour le montant de 842,88 euros.

La partie défenderesse réclame des dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Il est de principe que toute partie défenderesse peut formuler une demande en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire en vertu des articles 6-1, 1382 et 1383 du code civil.

A ce titre, il est rappelé que la jurisprudence affirme depuis longtemps, de manière presque invariable, que l'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute, c'est-à-dire constitue un abus de droit que si elle constitue un acte de malice ou de mauvaise foi équipollente au dol, respectivement si l'attitude du plaideur révèle une intention malicieuse ou vexatoire, une volonté mauvaise ou dolosive ou encore une faute lourde, grossière, inexcusable (cf. G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, éd. 2014, n° 84).

Il convient, en effet, de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, puisque l'exercice d'une action en justice est libre, mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice de celle-ci (cf. Cour 20 mars 1991, 28, 150; Cour 17 mars 1993, no 14446 du rôle; Cour 22 mars 1993, no 14971 du rôle, Lux. 9 février 2001, no 25/2001).

En l'espèce, il ne résulte toutefois pas des éléments de la cause que la partie demanderesse ait agi avec une légèreté blâmable ou abusivement, de sorte que cette demande requiert un rejet.

PERSONNE2.) réclame encore une indemnité de procédure.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, 16 mars 2017, Arrêt n° 26/17, n° 3736 du registre).

PERSONNE2.) restant en défaut de rapporter la preuve de l'iniquité requise par la loi, sa demande en indemnité de procédure est également à rejeter.

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.

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

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

Au vu de l'issue du présent litige, il convient de condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en dernier ressort,

d é c l a r e la demande recevable,

d i t que PERSONNE2.) a valablement pu déduire un montant total de 657,12 euros de la garantie locative,

d i t la demande en remboursement d'PERSONNE1.) au titre de la garantie locative fondée jusqu'à concurrence du montant de 842,88 euros et **d é b o u t e** pour le surplus,

c o n d a m n e PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 842,88 euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande du 27 mai 2025 jusqu'à solde,

d i t non fondée et déboute PERSONNE2.) de sa demande pour procédure abusive et vexatoire,

d i t non fondée et déboute PERSONNE2.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure,

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

c o n d a m n e PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal de Paix à Luxembourg par, Patrice HOFFMANN, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier assumé Simao FREITAS, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Patrice HOFFMANN
Juge de paix

Simao FREITAS
Greffier assumé