

**Audience publique du vingt décembre deux mille dix**

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

Dans la cause entre:

**SOC1) s.à r.l.**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-(...)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...)

**partie demanderesse au principal**  
**partie défenderesse sur reconvention**

comparant par Maître Natacha STELLA, avocate à la Cour en remplacement de Maître Pascal PEUVREL, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1) **A)**, et

2) **A')**, les deux demeurant à **L-(...)**

**parties défenderesses au principal**  
**parties demandereses par reconvention**

comparant par Maître Benoît ENTRINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

**F a i t s :**

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 20 octobre 2009.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 16 novembre 2009.

A l'appel de la cause à la prédite audience, les mandataires des parties se présentaient et l'affaire fut fixée.

A l'audience du 22 septembre 2009 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, les mandataires des parties se présentaient et furent entendus en leurs moyens et conclusions. L'affaire fut prise en délibéré et le prononcé fut fixé au 27 octobre 2010.

En date du 27 octobre 2010, le tribunal prononça la rupture du délibéré pour permettre à Me ENTRINGER de prendre position sur un courrier de Me PEUVREL du 12 octobre 2010. L'affaire fut refixée à ces fins à l'audience du 24 novembre 2010.

A l'audience du 24 novembre 2010, les mandataires des parties furent entendus en leurs dernières 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**:

Par requête déposée le 20 octobre 2009, la société à responsabilité limitée **SOC1**) s.à r.l. a régulièrement fait convoquer **A**) et **A')** à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège pour s'entendre condamner à lui payer la somme de 25.000 EUR du chef du remboursement de la garantie locative et la somme de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

La demande est régulière en la forme et recevable à cet égard.

A l'audience du 22 septembre 2010, les défendeurs ont reconventionnellement demandé la condamnation de la requérante à la somme de 6.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour travaux de remise en état et la compensation de cette somme ensemble avec la somme de 4.962,41 EUR à laquelle la société à responsabilité limitée **SOC1**) s.à r.l. a été condamnée suivant jugement du 29 avril 2008.

Il y a lieu de lui en donner acte.

Suivant contrat de bail commercial du 12 février 2003, les défendeurs ont donné en location à la société à responsabilité limitée **SOC1**) s.à r.l. un local commercial sis à (...).

Il est admis en cause qu'une garantie locative d'un montant de 25.000 EUR a été payée en début du bail. Or, une première partie de la garantie aurait été invoquée par les bailleurs le 25 janvier 2006 pour un montant de 2.279,83 EUR. Suite au départ de la société **SOC1**) en date du 30 septembre 2006, les bailleurs auraient le 30 novembre 2006 invoqué le reste de la garantie sans la moindre justification. La société **SOC1**) s.à r.l. réclame dès lors

actuellement le remboursement de la totalité de la garantie, les bailleurs n'ayant fait valoir aucun motif de nature à justifier un appel à la garantie.

Les bailleurs s'opposent à la demande en faisant valoir que la locataire aurait causé des dégâts aux lieux qu'ils chiffrent au montant de 6.000 EUR. Ils estiment en outre que la locataire n'aurait pas payé le montant auquel elle a été condamnée par jugement coulé en force de chose jugée du 29 avril 2008.

Pour étayer les dégâts allégués et les travaux de remise en état, les bailleurs produisent un procès-verbal de constat du 21 septembre 2007 ainsi que diverses factures et deux fiches de salaire.

La locataire s'oppose au montant réclamé à titre de frais de remise en état au motif qu'elle aurait quitté les lieux au mois de septembre 2006. Elle renvoie à cet effet à la citation du 17 novembre 2006 introduite par les bailleurs dans laquelle ils affirment que le sieur A) a quitté les lieux à la fin du mois de septembre 2006 et au jugement du tribunal de paix du 29 avril 2008 duquel il résulte que les bailleurs ont repris possession des lieux le 21 septembre 2006.

Elle estime que suite à son départ, les bailleurs n'auraient invoqué aucun dégât dans les lieux et n'auraient pas fait valoir de revendications. Ce ne serait qu'en date du 21 septembre 2007, soit plus d'une année après, qu'ils auraient fait effectuer un état des lieux. Elle prétend que cet état des lieux aurait été dressé de manière tardive et ne saurait établir des dégâts locatifs causés par ses soins. Par ailleurs, les factures produites en cause seraient datées en partie avant l'état des lieux. Il ne résulterait en outre pas des éléments que ces factures auraient été réglées ou que les travaux y relatés auraient été effectués.

Les bailleurs estiment cependant que les lieux auraient été loués en bon état et devraient être restitués comme tels. Or, tel n'aurait pas été le cas de sorte que le montant réclamé serait dû.

#### Quant aux dégâts locatifs

La garantie locative est destinée à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître de l'exécution du bail. Elle n'est remboursable ou sujette à restitution qu'après l'expiration du bail ; le preneur ne peut en effet en réclamer la remise 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. ( LA HAYE et VANKERCKHOVE, Le Bail en général n° 1165 )

En l'occurrence, le bailleur s'oppose au remboursement de la garantie en faisant valoir divers dégâts locatifs.

En l'occurrence, il résulte du contrat de bail que la locataire reconnaît avoir reçu les lieux, bien connus de lui, en parfait état. Il s'engage à les entretenir et à les restituer dans le même parfait état à la fin du bail, compte tenu de l'usure normale en relation avec la location.

En vertu de 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.

L'état des lieux résulte en l'espèce de la clause du contrat suivant laquelle le locataire a repris les lieux en parfait bon état.

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 de la dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la conclusion du contrat, sauf à démontrer la cause étrangère, le fait qui rend la dégradation ou la perte non imputable au locataire. Il n'incombe en effet pas au bailleur de prouver que la dégradation est imputable au locataire, mais il suffit de prouver que pendant la jouissance, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale. Le preneur n'est cependant pas responsable des dégradations et des pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure ou de sa vétusté.

Il appartient dès lors dans un premier temps au propriétaire de prouver les dégâts allégués.

Pour ce faire, les bailleurs versent un constat d'huissier du 21 septembre 2007 ensemble avec diverses factures.

Force est de constater qu'en l'espèce, la locataire a quitté les lieux fin septembre 2006 et que le procès-verbal d'huissier date du 21 septembre 2007.

S'il est vrai que concernant le délai pour introduire la demande contre le preneur, aucune disposition légale n'indique le délai dans lequel l'action du bailleur en dommages et intérêts pour dégâts locatifs doit être intentée, toujours est-il qu'il est souhaitable pour le bailleur d'exercer son recours contre le preneur pour dégâts locatifs dans un délai rapproché du départ du preneur.

En l'occurrence, il résulte des éléments de la cause que les bailleurs ont fait appel à la garantie locative pour un montant de 2.279,83 EUR en date du 25 janvier 2006 et qu'ils ont invoqué le reste de la garantie le 30 novembre 2006, soit deux mois après la sortie des lieux de la société **SOC1**) s.à r.l.

Il ne se dégage pas des éléments de la cause qu'ils ont invoqués des dégâts locatifs de nature à justifier l'appel à la garantie.

Ce n'est qu'en date du 21 septembre 2007 qu'ils ont fait dresser un procès-verbal de constat d'huissier. Par ailleurs, les factures produites en cause par les bailleurs datent déjà avant l'établissement du procès-verbal d'huissier.

Il résulte en outre du jugement du tribunal de paix du 29 avril 2008 que les bailleurs ont fait forcer la porte d'entrée en date du 21 septembre 2006 en présence de l'huissier de justice Guy ENGEL et qu'ils ont repris possession des lieux à partir de cette date.

S'il reprend la possession des lieux loués après le départ du preneur sans avoir fait constater les dégâts locatifs de manière régulière, le bailleur est censé avoir renoncé à toute réclamation de ce chef ; en principe, toutes les constatations ultérieures et contradictoires quant à l'état dans lequel le bien a été laissé s'en trouvent impossibles. ( LA HAYE et VANKERCKHOVE, Le louage de choses, numéro 868 )

Néanmoins, la reprise de possession par le bailleur n'entraîne sa renonciation que si elle est réelle et effective.

En l'espèce, au vu des éléments de la cause, les bailleurs n'ont fait dresser un constat des lieux qu'un an après avoir repris possession des lieux. Ils n'ont par ailleurs jamais émis de revendications jusqu'au moment où la locataire a sollicité la restitution de la garantie locative en justice.

Il faut dès lors en tirer la conclusion que les constatations faites un an après le départ de la locataire sont tardives et que la demande en condamnation au montant de 6.000 EUR à titre de dégâts locatifs est à déclarer non fondée.

#### Quant au montant de 4.962,41 EUR

Les bailleurs demandent ensuite à voir compenser le montant de la garantie locative avec le montant de 4.962,41 EUR auquel la locataire a été condamnée suivant jugement du tribunal de paix du 29 avril 2008.

La société à responsabilité limitée **SOC1** s.à r.l. s'oppose à cette demande.

Elle soutient que suite au jugement du 29 avril 2008, elle aurait prélevé la somme de 4.500 EUR sur son compte et qu'elle aurait versé cette somme en liquide à ses anciens bailleurs.

Or, **A)** et **A')** contestent avoir reçu cette somme.

Pour se prononcer en connaissance de cause, le tribunal entend à ce sujet ordonner la comparution personnelle des parties afin de les entendre en leurs explications personnelles.

La demande en remboursement de la garantie locative est, au vu de ce qui précède, cependant d'ores et déjà à déclarer fondée et justifiée pour la somme de 25.000 - 4.962,41 EUR = 20.037,59 EUR.

En attendant le résultat de la mesure d'instruction, il convient de surseoir à statuer sur le surplus ainsi que sur la demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

**Par ces motifs :**

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

**r e ç o i t** la demande en la forme ;

**d o n n e** acte à A) et à A') qu'ils réclament reconventionnellement la condamnation de la société à responsabilité limitée **SOC1**) s.à r.l. à la somme de 6.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour travaux de remise en état et la compensation de cette somme ensemble avec la somme de 4.962,41 EUR à laquelle la société à responsabilité limitée **SOC1**) s.à r.l. a été condamnée suivant jugement du 29 avril 2008 ;

Quant aux dégâts locatifs

**d é c l a r e** la demande reconventionnelle en paiement de la somme de 6.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour dégâts locatifs non fondée ;

Quant au montant de 4.962,41 EUR

avant tout autre progrès en cause :

**o r d o n n e** la comparution personnelle des parties ;

la **f i x e** au **mardi, 18 janvier 2011 à 9.00 heures, salle JP.0.17** ;

Quant à la demande en restitution de la garantie locative

**d é c l a r e** cette demande d'ores et déjà fondée pour la somme de 20.037,59 EUR ;

**c o n d a m n e** A) et A') solidairement à payer à la société à responsabilité limitée **SOC1**) s.à r.l. la somme de 20.037,59 EUR avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice - 20 octobre 2009 - jusqu'à solde ;

**s u r s e o i t** à statuer sur le surplus et sur la demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

**r é s e r v e** les frais.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Nous, Danielle SCHWEITZER, Juge de paix, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Danielle SCHWEITZER

Martine SCHMIT