

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 48/24  
du 5.1.2024

Dossier n° L-BAIL-410/23

Audience publique extraordinaire  
du cinq janvier  
deux mille vingt-quatre

---

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

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE1.) ;

partie demanderesse au principal,  
partie défenderesse sur reconvention,

comparant en personne ;

e t

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE2.) ;

partie défenderesse au principal,  
partie demanderesse sur reconvention,

comparant en personne.

---

## Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 20 juin 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 14 août 2023 à 9 heures, salle JP 1.19.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 5 décembre 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

La partie demanderesse au principal et défenderesse sur reconvention, PERSONNE1.), ainsi que la partie défenderesse au principal et demanderesse sur reconvention, PERSONNE2.), comparurent en personne.

Les parties furent entendues en leurs explications 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 :

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 20 juin 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation d'PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 1.800.- euros qui correspond au montant de la garantie locative non remboursée en fin de bail, avec les intérêts tels que de droit à partir de la demande en justice jusqu'à solde, ainsi que la somme de 300.- euros, avec les intérêts tels que de droit à partir de la demande en justice jusqu'à solde, au titre du remboursement « *de commission d'agence indûment justifié* ».

La requérante réclame en outre l'exécution provisoire du jugement à intervenir et la condamnation de la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Suivant contrat de bail du 24 octobre 2021, PERSONNE1.) a pris en location d'PERSONNE2.), avec effet au 25 octobre 2021, un appartement en colocation dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant un loyer mensuel de 825.- euros et des charges fixes mensuelles de 75.- euros. Au regard du contrat de bail, la garantie locative s'élève à 1.800.- euros et la commission d'agence à 300.- euros.

PERSONNE2.) réclame à titre reconventionnel la somme de 690.- euros au titre de dommages et intérêts pour dégâts locatifs.

## 1) Moyens et demandes des parties

La partie requérante expose que le contrat de bail aurait été prorogé jusqu'au 31 août 2022. Le 5 septembre 2022, les parties auraient « vérifié » l'état de la chambre et tout aurait été en parfait état, à l'exception de quelques petites taches sur le matelas. Comme elle aurait ignoré si ces taches avaient déjà été présentes en début de bail, les parties auraient convenu qu'elle visionnerait les vidéos et photos prises en début de bail. Comme ce visionnage n'aurait pas permis d'établir l'état initial du matelas (celui-ci ayant été recouvert d'une draps housse), elle aurait proposé au bailleur le nettoyage du matelas. Ce dernier n'aurait pas donné suite à cette proposition.

Le 18 octobre 2022, la partie défenderesse l'aurait informée qu'elle préparerait un état des lieux de sortie officiel ; or, au jour des plaidoiries, ce document ne lui aurait pas été remis. Le 19 octobre 2022, le bailleur l'aurait informée de sa décision de retenir la somme de 150.- euros pour les taches sur le matelas de la garantie locative au motif qu'il aurait dû racheter un nouveau matelas pour une somme de 499.- euros. N'étant pas convaincue de la décision de racheter un nouveau matelas, elle aurait demandé au bailleur de lui communiquer la facture et en outre de justifier des frais de la commission bancaire payée en début de bail.

Face au problème lié à la restitution de la garantie locative, la partie requérante se serait adressée à l'agence immobilière BARNES INTERNATIONAL – LUXEMBOURG, étant donné que le bailleur se serait présenté en début de bail comme « agent » de cette société et que le loyer, la garantie locative et la commission avaient été payés sur le compte bancaire de cette société conformément aux stipulations du contrat de bail. Après plusieurs relances quant à la fonction de cette société dans le cadre du contrat de bail, un dénommé PERSONNE3.) lui aurait répondu que « *Oui nous avons bien été au courant de votre prise de location, pour la gestion de votre dossier ce n'est pas la société SOCIETE1.) qui gère la suite de votre dossier* ».

Par message du 23 décembre 2021, le bailleur lui aurait demandé de ne plus payer le loyer sur le compte bancaire de la société BARNES INTERNATIONAL – LUXEMBOURG mais sur son propre compte bancaire en expliquant « *En fait, le business de location des chambres m'appartient à 100% et je suis en train de le restructurer pour ouvrir une nouvelle société en janvier* ».

Malgré plusieurs demandes adressées par téléphone, mail et des tentatives de réunions en personne (toutes annulées à la dernière minute par le bailleur) et l'invention de l'Union des Consommateurs (SOCIETE2.)), la partie défenderesse n'aurait fourni de réponse satisfaisante quant à la raison d'être de la somme de 300.- euros payée à l'agence. Elle réclame dès lors le remboursement de cette somme.

PERSONNE2.) explique que le matelas aurait dû être jeté vu la présence de taches et de la forte odeur qui se serait dégagée de celui-ci. Il confirme en outre qu'aucun état des lieux de sortie n'aurait été dressé entre les parties mais renvoie à

l'attestation testimoniale de Monsieur PERSONNE4.) pour établir la réalité et l'ampleur des dégâts locatifs.

Il estime que le coût du matelas aurait été d'environ 500.- euros et réclame au regard de « *l'inflation* » un montant de 690.- euros à titre de réparation de dégâts locatifs. Il précise en outre qu'il aurait proposé à la requérante de retenir le montant de 150.- euros de la garantie locative à titre d'indemnisation pour les taches sur le matelas mais que celle aurait commencé à « *discuter* ». Dès lors, il n'aurait pas remboursé le solde de la garantie locative.

En ce qui concerne la demande relative à la commission d'agence, il renvoie à une facture de la société BARNES INTERNATIONAL – LUXEMBOURG du 27 octobre 2021 adressée à la requérante indiquant comme description de service presté « *Honoraires d'agence* » pour la somme de 3.225.- euros TTC, sans pouvoir fournir des explications quant à ce montant.

Il précise en outre d'avoir toujours été de bonne foi et d'avoir accepté, sur demande de la partie requérante, de proroger le contrat de bail, sans réclamer le paiement d'une nouvelle commission d'agence à chaque renouvellement comme il aurait été en droit de le faire.

La partie requérante réplique en contestant avoir jamais reçu la facture émise par la société BARNES INTERNATIONAL – LUXEMBOURG. En ce qui concerne l'état du matelas, elle précise encore que lors de la visite des lieux du 5 septembre 2022 en présence du bailleur, aucune odeur désagréable ne se serait dégagée du matelas.

## 2) Appréciation

En ce qui concerne la garantie locative, le Tribunal rappelle que la garantie locative est 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 la demande d'PERSONNE2.) en réparation de dégâts locatifs pour un montant de 690.- euros.

Il est constant en cause qu'aucun état des lieux d'entrée ni de sortie n'a été dressé entre les parties.

Au regard des dispositions de l'article 1731 du Code civil, la locataire est partant présumée avoir reçu les lieux en bon état de réparations locatives.

Suivant l'article 1732 du Code civil, « *[le locataire] répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute* ».

Seule la réparation de dégâts imputables au locataire et qui ne résultent pas d'une usure normale ou de la vétusté 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 (cf. Trib. d'arr. Lux., 27 mars 2012, BIJ n° 8/12, p. 157).

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 (cf. Trib. d'arr. Lux., 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 (cf. Trib. d'arr. Lux., 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.

L'incertitude et le doute subsistant à la suite de la production d'une preuve doivent nécessairement être retenus au détriment de celui qui avait la charge de la preuve. Il n'est pas suffisant de retenir la vraisemblance d'un fait pour le tenir pour établi. Un jugement ne peut donc être fondé sur des preuves qui laissent subsister

une incertitude (CA, 21 décembre 2011, n° 31982 du rôle ; voir aussi Cass. B., 19 décembre 1963, Cass. F., ch. soc., 31 janvier 1962, et Cass. F., ch. soc., 15 octobre 1964, cités dans P. KINSCH, « Probabilité et certitude dans la preuve en justice », JTL, 2009, p. 42 et s., n° 18 et s.).

Il appartient dès lors dans un premier temps à PERSONNE2.) de prouver l'existence et l'étendue des dégâts allégués.

A l'appui de sa demande, il verse une attestation testimoniale de Monsieur PERSONNE5.), colocataire des lieux précédemment loués par la requérante, qui atteste tout d'abord avoir réceptionné les clés de la requérante tel que convenu avec le bailleur. Il déclare en outre qu'après avoir remis les clés au bailleur, ils auraient constaté une odeur désagréable dans la pièce ainsi que de multiples taches sur le dessus du matelas. Il affirme par ailleurs que cette odeur désagréable se serait dégagée du matelas et que le bailleur aurait décidé de déposer le matelas à la déchetterie.

Il n'est pas contesté que le matelas a présenté quelques taches à la fin du bail. N'ayant pas établi d'état des lieux d'entrée, la locataire est censée avoir reçu les lieux en bon état mais pas nécessairement en état neuf. Or, comme elle n'est tenue d'indemniser que les dégâts dépassant l'usure normale, il appartient au bailleur de prouver l'étendue des dégâts.

Or, l'attestation testimoniale manque clairement de précision notamment quant aux circonstances de temps. Il est constant en cause que la requérante a quitté les lieux en date du 31 août 2022 et qu'elle a remis les clés à PERSONNE5.). Il n'est pas contesté que les parties ont procédé à une visite contradictoire des lieux le 5 septembre 2023 et qu'à ce moment, aucune odeur désagréable n'a été constatée. Par ailleurs, à aucun moment au cours des nombreux messages échangés via WhatsApp, PERSONNE2.) ne fait état d'une odeur dégagée par le matelas le rendant ainsi inutilisable.

A défaut pour PERSONNE2.) de prouver l'existence de dégâts locatifs dépassant l'usure normale à charge de PERSONNE1.), il est à débouter de sa demande.

Par conséquent, la demande de PERSONNE1.) en restitution de la garantie locative est justifiée et fondée pour un montant de 1.800.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 20 juin 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) réclame en outre le remboursement des frais de commission d'agence d'un montant de 300.- euros au motif que ceux-ci seraient « *indûment justifié* ».

En l'espèce, le contrat de bail prévoit expressément qu'une commission d'agence d'un montant de 300.- euros est à payer sur le compte bancaire de la société BARNES INTERNATIONAL – LUXEMBOURG.

Il est également constant en cause que cette somme a été payée (avec le loyer et la garantie locative) sur le compte bancaire de celle-ci et un représentant de cette société a confirmé qu'elle a joué un rôle dans la prise en location du bien. Il ne résulte cependant d'aucun élément du dossier que cette commission d'agence aurait été continuée au bailleur.

Dans ces conditions, PERSONNE1.) est à débouter de cette demande.

PERSONNE1.) demande finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de 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* ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion 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.

PERSONNE2.) ayant succombé au litige, il est à condamner 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 premier ressort,

d i t recevables les demandes de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) ;

d i t non fondée la demande d'PERSONNE2.) en indemnisation pour dégâts locatifs et en d é b o u t e ;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) en restitution de la garantie locative pour un montant de 1.800.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.800.- (mille huit cents) euros, avec les intérêts légaux à partir du 20 juin 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde ;

d i t non fondée la demande de PERSONNE1.) en remboursement de la commission d'agence et en d é b o u t e ;

d i t qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique extraordinaire à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

Tania NEY,  
juge de paix

Tom BAUER,  
greffier