

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1106/24  
Dossier no. L-BAIL-796/23

**AUDIENCE PUBLIQUE DU  
21 mars 2024**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

**ENTRE**

**PERSONNE1.),** demeurant à L-ADRESSE1.)

**partie demanderesse,** comparant par Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

**ET**

**PERSONNE2.),** demeurant à L-ADRESSE2.)

**partie demanderesse,** comparant par Maître Pierre-Marc KNAFF, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette

---

**FAITS**

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 22 novembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 4 janvier 2024.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 22 février 2024.

A cette audience, Maître Marwane FEKRAWI, en remplacement de Maître Alex PENNING, qui se présenta pour PERSONNE1.), et Maître Melissa DE ARAUJO DIAS, en remplacement de Maître Pierre-Marc KNAFF, qui se présenta pour PERSONNE2.), 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**

### **A. Les faits constants :**

Suivant contrat de bail du 1er novembre 2016, ayant pris effet le même jour pour une durée d'une année, bail renouvelable par tacite reconduction, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) une chambre meublée avec cuisine et salle de bains en commun dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer de 520 euros, augmenté par la suite à 590 euros par mois et contre fourniture d'une garantie locative de 520 euros.

Suivant jugement no 1922/23 rendu en date du 27 juin 2023, ledit bail a été résilié avec effet au 30 septembre 2023.

PERSONNE2.) a libéré les lieux loués avec effet au 31 août 2023.

### **B. La procédure et les prétentions des parties :**

Par requête déposée en date du 22 novembre 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 4.911 euros, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 18 septembre 2023, sinon à partir de la requête, jusqu'à solde ;
- voir condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 796/23.

PERSONNE2.) réclame à titre reconventionnel la restitution de la garantie locative d'un montant de 520 euros.

### **C. L'argumentaire des parties :**

PERSONNE1.) fait valoir que PERSONNE2.) a délaissé les lieux loués et le mobilier donné en location dans un état déplorable. En outre, le dernier loyer du mois d'août 2023 resterait toujours en souffrance. Il réclame le montant total de 4.911 euros, se décomposant comme suit :

- remplacement de la commode en acajou : 350 euros
- remplacement des lambrequins et rideaux : 200 euros
- lit en sapin et lattoflex : 100 euros
- réparation du parquet suivant devis : 3.248 euros
- majorations pour loyers impayés (10 %) : 364 euros
- loyer du mois d'août (+ 10 % : 590 euros + 59 euros) : 649 euros.

PERSONNE2.) s'oppose à la demande en la contestant tant en son principe qu'en son quantum. Aucun état des lieux d'entrée et aucun état des lieux de sortie n'auraient été dressés. Il conteste les dégradations alléguées, qui ne dépasseraient en tout état de cause pas l'usure normale et donne encore à considérer que PERSONNE1.) a accepté les clés sans émettre de réserves. Le bailleur aurait dès lors accepté le bon état locatif des lieux loués à la fin du bail. Il conteste le paiement tardif des loyers ainsi que l'absence de paiement du loyer du mois d'août 2023. Il réclame la restitution de la garantie locative d'un montant de 520 euros en faisant valoir que PERSONNE1.) n'a pas le droit de le retenir en l'absence d'un état des lieux de sortie, sinon il sollicite la compensation.

PERSONNE1.) fait répliquer qu'il résulte du contrat de bail que le locataire reconnaît avoir pris en location les lieux loués dans un bon état locatif. Il résulterait des photos versées que les dégâts constatés ne correspondent pas à une usure normale. Il renvoie encore au devis versé en cause. Subsidiairement, il formule une offre de preuve par audition de témoins.

#### **D. L'appréciation du Tribunal :**

Les demandes principale et reconventionnelle ayant été introduites dans les délai et forme de la loi et n'ayant pas spécialement été contestées quant à leur recevabilité sont à dire recevables.

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.

1) La demande principale

a) Les dégâts locatifs

D'après les dispositions de l'article 1731 du Code civil, s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

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 ont eu lieu sans sa faute.

Il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédant 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.

La présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du Code civil précité est une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute du locataire.

Cette preuve est rapportée si ce dernier établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée ou l'existence d'une cause étrangère qui ne lui est pas imputable ou que certains dégâts existaient lors de la délivrance du bien loué, sauf si le locataire a reconnu que les lieux se trouvaient en bon état.

Le preneur n'est pas responsable des dégradations et pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure et de sa vétusté. 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. Il 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.

Le fait que les frais de réparation sont documentés par un devis ne porte en soi pas à conséquence. En effet, le paiement des indemnités pour dégâts locatifs ne peut être soumis à l'exécution effective des travaux de réparation. Contraint de restituer les lieux dans l'état dans lequel il les a reçus, le preneur est tenu de réparer par équivalent.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail du 1er novembre 2016, ayant pris effet le même jour pour une durée d'une année, bail renouvelable par tacite reconduction, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) une chambre meublée avec cuisine et salle de bains en commun dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer de 520 euros, augmenté par la suite à 590 euros par mois et contre fourniture d'une garantie locative de 520 euros.

Il ressort encore dudit contrat de bail que le locataire reconnaît avoir loué les lieux dans un état impeccable et s'engage à bien les entretenir et à bien les rendre à la fin du bail dans un état semblable.

Suivant jugement no 1922/23 rendu en date du 27 juin 2023, ledit bail a été résilié avec effet au 30 septembre 2022.

Il est constant en cause que PERSONNE2.) a libéré les lieux loués avec effet au 31 août 2023 et qu'aucun état des lieux de sortie n'a été établi par les parties.

Il y a lieu de relever que ni l'absence d'un état des lieux de sortie, ni la remise des clés sans réserves ne privent le bailleur d'établir l'existence de dégâts locatifs imputables au locataire.

Il convient de rappeler qu'au titre des dégâts locatifs, PERSONNE1.) réclame les positions suivantes :

- remplacement de la commode en acajou : 350 euros
- remplacement des lambrequins et rideaux : 200 euros
- lit en sapin et lattoflex : 100 euros
- réparation du parquet suivant devis : 3.248 euros.

Il résulte des photos versées par PERSONNE2.) montrant les lieux loués à son départ que la commode en acajou présente une large tache blanche et que le parquet se trouve en grande partie dans un état délabré avec des surfaces noirâtres, dégâts qui dépassent l'usure normale. Les prétendus dégâts accrus au lit en sapin et aux lambrequins ne résultent d'aucune des photos respectives produites aux débats par les parties.

Dans la mesure où, en l'espèce, il aurait été possible d'établir l'existence des dégâts par d'autres éléments probants, il n'y a pas lieu de faire droit à l'offre de preuve formulée par PERSONNE1.), étant donné qu'en vertu de l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile, une mesure d'instruction ne peut être ordonnée pour suppléer la carence des parties dans l'administration de la preuve.

L'existence de prétendus dégâts locatifs affectant le lit et les lambrequins/rideaux n'est donc pas établie par PERSONNE1.).

Concernant la commode et le parquet, PERSONNE1.) verse une quittance documentant le paiement d'un prix d'achat de 350 euros pour la commode ainsi qu'un devis de la société SOCIETE1.) SARL d'un montant de 3.248 euros TTC relative à la réparation du parquet.

En l'absence de contestations spécifiques quant au devis en question et quant à l'indemnité de 350 euros réclamée pour la commode en acajou, qui constituent une indemnisation justifiée pour les dégâts locatifs en question, la demande de PERSONNE1.) est à dire fondée à concurrence de la somme totale de 3.598 euros TTC (350 + 3.248).

b) La majoration pour les loyers impayés

Il résulte du contrat de bail conclu par les parties que les loyers sont payables d'avance le premier de chaque mois et que les loyers non-payés à l'échéance porteront intérêts de 10 % à partir du jour de l'échéance jusqu'à solde.

PERSONNE1.) qui doit prouver que les conditions d'application de cette clause spécifique sont remplies n'établit aucunement que des loyers ont été acquittés avec retard, de sorte que cette majoration de 10 % n'est pas justifiée.

c) Le loyer du mois d'août 2023

En vertu de l'article 1315 du Code civil, il appartient à PERSONNE2.) de rapporter la preuve qu'il s'est libéré de son obligation de payer le loyer, preuve qui fait défaut en l'espèce.

Il en découle que la demande de PERSONNE1.) en paiement du loyer du mois d'août 2023 d'un montant de 590 euros est à dire fondée ainsi que de la majoration de 10 % précitée.

La demande de PERSONNE1.) est dès lors à dire fondée à concurrence de la somme de 649 euros.

2) La demande reconventionnelle

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 PERSONNE2.) a fourni dans le cadre du contrat de bail une garantie locative d'un montant de 520 euros.

Au vu des développements précités concernant la demande principale et au vu du sort de cette demande, il échet de retenir que PERSONNE1.) a à bon droit retenu la somme de 520 euros. La demande de PERSONNE2.) en restitution de ce montant est à dire non fondée.

Après déduction du montant de 520 euros valablement retenu par PERSONNE1.), PERSONNE2.) est condamné à payer à PERSONNE1.) la somme de 3.727 euros [(3.598 euros + 649) – 520], avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 18 septembre 2023, jusqu'à solde.

Compte tenu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 350 euros et PERSONNE2.) est en conséquence condamné à payer à PERSONNE1.) le montant de 350 euros.

PERSONNE2.) succombant à l'instance, les frais et dépens de l'instance sont à mettre à sa charge.

### **PAR CES MOTIFS**

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

dit les demandes principale et reconventionnelle recevables,

dit non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.),

rejette l'offre de preuve par audition de témoins,

dit partiellement fondée la demande de PERSONNE1.) à concurrence du montant de 4.247 euros,

après déduction du montant de 520 euros valablement retenu par PERSONNE1.), PERSONNE2.) est condamné à payer PERSONNE1.) le montant de 3.727 euros, avec les intérêts légaux à partir du 18 septembre 2023, jusqu'à solde,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 350 euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 350 euros,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée du greffier William SOUSA, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

William SOUSA