

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1553/24  
L-BAIL-423/23

### Audience publique du 8 mai 2024

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

comparant par Maître Claudia ARMELLIN, avocate, demeurant à Luxembourg

e t

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

#### partie défenderesse

comparant par Maître Kelly DA SILVA ALVES dite ALVES, avocate, en remplacement de Maître Christian BILTGEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Diekirch

-----  
**F a i t s**

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 30 juin 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 14 août 2023.

Lors de cette audience, PERSONNE1.) comparut en personne tandis que Maître Christian BILTGEN se présenta pour PERSONNE2.). L'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries au 16 octobre 2023. Lors de cette audience, Maître Claudia ARMELLIN se présenta pour PERSONNE1.) et l'affaire fut refixée au 22 novembre 2023, ensuite au 19 février 2024 et finalement au 15 avril 2024.

Lors de l'audience du 15 avril 2024 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Claudia ARMELLIN et Maître Kelly ALVES, en remplacement de Maître Christian BILTGEN, furent entendues 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 :**

Par requête déposée au greffe le 30 juin 2023, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 3.000 euros à titre de garantie locative indûment retenue, et la somme de 1.000 euros à titre de remboursement d'avances sur charges, avec les intérêts tels que de droit à partir de la demande en justice, et pour voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) renonce à sa demande à titre de remboursement d'avances sur charges.

Il échet de lui en donner acte.

Le requérant expose que suivant contrat de bail écrit, il aurait pris en location auprès de PERSONNE2.) un logement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.500 euros et d'une avance sur charges fixée initialement au montant de 200 euros par mois, augmentée par la suite au montant de 280 euros par mois, ainsi que moyennant versement d'une garantie locative de 3.000 euros.

Le bail aurait valablement pris fin au 18 juillet 2022 et il aurait libéré les lieux loués à cette même date.

Il n'y aurait pas non plus de dégâts locatifs lui incombant, mais la bailleuse refuserait, de façon injustifiée, de lui restituer la garantie locative.

PERSONNE1.) fait, en effet, valoir que l'appartement aurait été dans un état propre à sa sortie, ce qui serait dûment prouvé par les photos versées en cause,

de sorte que les frais de nettoyage exposés par la bailleuse ne devraient pas être mis à sa charge.

Il soutient encore que la peinture de l'appartement aurait été dans un état correspondant à une usure normale de cinq ans d'usage, ce qui serait dûment prouvé par les photos versées en cause.

Sinon il y aurait lieu de retenir que la vétusté de la peinture serait due à l'inaction de la bailleuse qui, dûment informée par le requérant de l'existence d'un dégât des eaux en novembre 2017, n'aurait jamais procédé à une remise en état, sinon que ce dégât des eaux serait dû à une cause étrangère, et que les frais de remise en état y relatifs ne lui seraient partant pas imputables conformément à l'article 1732 du code civil.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) conteste les montants mis en compte par la bailleuse à titre de frais de remise en état, au motif qu'ils seraient complètement exagérés et correspondrait en réalité à une remise à neuf de l'appartement.

PERSONNE2.) demande à voir débouter PERSONNE1.) de sa demande.

Elle soutient qu'à la sortie du requérant, les lieux loués auraient été dans un état lamentable, à savoir qu'il y aurait eu de la saleté partout, d'importantes traces de calcaire sur les sanitaires, ce qui serait dûment établi par les photos versées en cause.

Comme cet état de saleté excéderait manifestement l'usure normale, les frais de nettoyage des lieux, qui s'élèveraient suivant facture de l'entreprise SOCIETE1.) à la somme de 917,54 euros, seraient à supporter par le requérant.

Il y aurait également eu partout des taches aux murs et cette dégradation excéderait l'usure normale. Le locataire aurait en outre percé plusieurs trous dans les murs en dépit de l'interdiction expresse de ce faire stipulée à l'article 5 du contrat de bail.

Les frais de remise en état y relatifs, correspondant à des frais de matériel, s'élèveraient à une somme de 1.969,27 euros et devraient partant également être supportés par le requérant.

Les frais de remise en état imputables à PERSONNE1.) s'élèveraient donc à une somme totale de (917,54 + 1.969,27 =) 2.886,81 euros.

PERSONNE2.) estime en conséquence que son appel à la garantie locative pour cette somme serait dûment justifié.

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

Il est constant en cause que suivant contrat de bail conclu en date du 27 mars 2017 pour une durée de trois ans, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> avril 2017, PERSONNE1.) a pris en location auprès de PERSONNE2.) un logement sis à L-ADRESSE3.),

moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.500 euros et d'une avance sur charges fixée initialement au montant de 200 euros par mois, augmentée par la suite au montant de 280 euros par mois, ainsi que moyennant versement d'une garantie locative de 3.000 euros, qui a été constituée le 1<sup>er</sup> mars 2021 sous forme de garantie bancaire à première demande.

Un état des lieux d'entrée contradictoire a été établi en date du 31 mars 2017.

Le bail a été résilié d'un commun accord des parties avec effet au 18 juillet 2022.

Le 13 octobre 2022, PERSONNE2.) a fait appel à la garantie locative à hauteur d'une somme de 2.886,81 euros.

Pour s'opposer au remboursement de la garantie locative, PERSONNE2.) se prévaut de l'existence de dégâts locatifs.

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, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, 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, P31 n° 2/2001, n° 65).

En vertu de l'article 1730 du code civil, s'il a été fait un constat 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 l'article 1732 du même code, (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.

Conformément à l'article 1732 précité du code civil, 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.

Il n'incombe en effet pas au bailleur de prouver que la dégradation ou la perte 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 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, respectivement dans un état neuf.

Il est encore de principe que les lieux loués doivent être remis au bailleur dans un état propre.

S'il est vrai qu'en vertu des articles 1730 et 1732 du code civil, le preneur ne répond que des dégradations excédant l'usure normale, il n'empêche que ces dispositions ne sont pas d'ordre public et qu'il peut y être dérogé par la volonté commune des parties, ce qui n'est cependant pas le cas en l'espèce.

PERSONNE2.) verse en cause un état des lieux de sortie, dont les mentions sont cependant contestées par PERSONNE1.) et qui n'est pas signé par lui, de sorte que la requérante ne peut utilement s'en prévaloir, à part en ce qui concerne les photos y figurant et qui ne sont pas contestées.

Chacune des parties a en outre versé des photos dont il n'est pas contesté qu'elles représentent l'état de l'appartement à la sortie du locataire, de sorte qu'elles sont à prendre en compte en guise de preuve.

Concernant en premier lieu les frais de nettoyage dont se prévaut la requérante, les photos versées en cause de part et d'autre établissent que le WC et la baignoire étaient sales et qu'il y avait du calcaire sur la robinetterie de la salle de bains et la paroi de douche de la baignoire, alors qu'il est marqué dans l'état des lieux d'entrée que ces éléments étaient en bon état lors de l'entrée, de sorte que la bailleuse a valablement pu faire procéder au nettoyage de ces éléments aux frais du locataire.

Le tribunal considère que deux heures doivent largement suffire pour le nettoyage desdits éléments.

Le reste de l'appartement se trouvait, au vu des photos versées en cause, dans un état propre, de sorte qu'un nettoyage aux frais du locataire n'était pour le surplus pas justifié.

PERSONNE2.) verse en cause une facture du 31 juillet 2022 de la société SOCIETE2.) SARL d'un montant de 917,74 euros, correspondant au nettoyage de la totalité de l'appartement, qui renseigne deux taux horaires différents, à savoir 23,85 euros hors TVA et 29,51 euros hors TVA, et des frais de matériel de 71 euros hors TVA.

Il y a dès lors lieu de prendre en compte le taux horaire moyen s'élevant à 26,68 euros hors TVA, soit 31,22 euros TTC, et un montant forfaitaire de 10 TTC euros pour le matériel, soit une somme de  $(31,22 \times 2 + 10 =)$  72,44 euros à titre de frais de nettoyage que PERSONNE2.) peut mettre à la charge du requérant.

Concernant en deuxième lieu l'état de la peinture, il est marqué dans l'état des lieux d'entrée, que celle-ci est en bon état dans toutes les pièces, sauf dans la chambre 2 pour laquelle il est marqué qu'il existe des traces d'humidité importantes.

Sur les photos versées en cause de part et d'autre, on peut, à part des traces de moisissures qui selon l'état des lieux d'entrée existaient déjà à l'entrée du

locataire, encore déceler quelques traces de nettoyage sur les murs, qui ne sont toutefois pas constitutive d'une dégradation excédant une usure normale de cinq ans.

Il convient ensuite de constater que le contrat de bail interdit uniquement les « *percements de murs (...) sans le consentement exprès et écrit du Bailleur* », mais non pas le percement de petits trous dans les murs, et que les quelques petits trous percés illustrés par les photos ne constituent pas une dégradation excédant une usure normale de cinq ans.

Il s'ensuit que les frais de remise en peinture ne sont pas à mettre à charge d'PERSONNE1.).

Il s'ensuit que PERSONNE2.) peut uniquement prétendre à une indemnisation de 72,44 euros pour dégâts locatifs et imputer cette somme sur la garantie locative.

La demande d'PERSONNE1.) en remboursement de la garantie locative est dès lors à déclarer fondée pour la somme de (3.000 - 72,44 euros =) 2.927,56 euros.

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 et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande d'PERSONNE1.).

### **Par ces motifs**

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

**donne** acte à PERSONNE1.) qu'il renonce à sa demande à titre de remboursement d'avances sur charges ;

**déclare** la demande recevable ;

la **déclare** fondée à concurrence de la somme de 2.927,56 euros ;

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 2.927,56 euros (deux mille neuf cent vingt-sept euros et cinquante-six centimes), avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;  
**condamne** PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

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

Claudine ELCHEROTH  
juge de paix

Martine SCHMIT  
greffière