

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2138/24  
L-BAIL-17/24

**Audience publique extraordinaire du 24 juin 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 au principal**  
**partie défenderesse sur reconvention**

comparant par Maître Georges WIRTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

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

**partie défenderesse au principal**  
**partie demanderesse par reconvention**

comparant par Maître Julien RAUM, 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 Luxembourg en date du 11 janvier 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 28 février 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Julien RAUM se présenta pour PERSONNE2.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 22 mai 2024, ensuite refixée au 3 juin 2024.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Georges WIRTZ et Maître Julien RAUM furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

### **le jugement qui suit :**

#### **Les faits constants**

Par contrat de bail du 14 janvier 2021, avec effet au 14 février 2021, PERSONNE2.) a loué à PERSONNE1.) une maison située à L-ADRESSE3.), pour un loyer mensuel de 3.650.- EUR et une caution locative de 7.300.- EUR.

Par avenant au contrat de bail, la durée du bail a été prolongée jusqu'au 31 janvier 2025.

Par lettre recommandée du 24 mai 2023, PERSONNE2.) a résilié le bail en invoquant une clause diplomatique.

Par courriel du 17 août 2023, PERSONNE1.) a informé PERSONNE2.) que lui et sa compagne quitteront les lieux loués le 11 septembre 2023.

Finalement, PERSONNE1.) a quitté les lieux le 5 septembre 2023, avant la date annoncée, en laissant les clés en place.

Aucun procès-verbal d'état des lieux de sortie n'a été dressé entre les parties.

Dans un courrier du 19 septembre 2023 adressé à la SOCIETE1.), PERSONNE2.) a fait jouer la garantie bancaire à première demande.

Par courriel du 2 octobre 2023, PERSONNE2.) a transmis ses explications à la demande de PERSONNE1.), l'informant qu'elle avait mis en œuvre la garantie de loyer afin de couvrir les frais de réparation des dégradations qu'il avait causées pendant la durée de location.

#### **La procédure et les prétentions des parties**

Par requête déposée le 11 janvier 2024, 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 dire qu'il n'y avait pas lieu à activer la garantie bancaire à première demande pour un montant de 7.300.-EUR ;
- partant condamner PERSONNE2.) à lui payer la somme de 7.300.-EUR à titre de remboursement de la garantie locative, avec les intérêts légaux à partir du 9 octobre 2023, sinon à compter de la date d'introduction de la requête, et à augmenter de 70.-EUR pour frais bancaires liés à l'activation de la garantie bancaire, le tout jusqu'à solde;
- voir condamner la partie défenderesse à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

À l'audience du 3 juin 2024, PERSONNE2.) a demandé de débouter PERSONNE1.) de toutes demandes, fins et prétentions et a réclamé à titre reconventionnel :

- à titre principal de condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 6.854,54.-EUR, soit après compensation avec la garantie bancaire, en guise d'indemnisation des dégâts locatifs lui imputables, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, sinon à partir du jugement ;
- à titre subsidiaire, dire la demande en restitution de la garantie locative prématurée ;
- voir condamner PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

### **Argumentaire des parties**

À l'appui de sa demande en restitution de sa garantie bancaire, PERSONNE1.) fait valoir que le propriétaire bailleur PERSONNE2.) a résilié de manière non autrement justifiée le contrat de bail avant son terme, à savoir pour le 1<sup>er</sup> septembre 2023, alors que le terme contractuel était celui du 31 janvier 2025 ; qu'il avait fait des investissements importants dans les lieux loués, d'un montant minimum de 25.000.-EUR ; que PERSONNE2.) a repris possession des lieux loués sans aucune réserve au plus tard le 5 septembre 2023 et qu'elle n'a rien trouvé à redire à leur état à cette date, pas plus qu'au cours du week-end des 7 et 8 septembre 2023 (sachant qu'elle a clairement annoncé qu'elle inspecterait à nouveau la maison ce week-end-là); qu'elle ne lui a, à aucun moment, demandé de participer à une quelconque réunion en vue de l'établissement d'un état des lieux de sortie , comme prévu par l'article 11 du contrat de bail ; que fin septembre 2023, il a dû constater que PERSONNE2.) avait fait exécuter la garantie locative et que la banque lui avait mis en compte les frais d'exécution afférents ; que PERSONNE2.), à sa demande, l'a informé, par courriel du 2 octobre 2023, qu'elle avait activé la garantie pour couvrir les frais de réparation dont il était responsable ; que lors des échanges qui ont suivi, PERSONNE2.) n'a produit la moindre pièce justificative prouvant les dommages allégués et leur imputabilité à lui ; qu'elle n'a pas non plus donné suite au courrier officiel de son avocat

demandant des justificatifs; qu'au vu de ces énonciations, elle n'avait aucune raison de faire appel à la garantie de loyer.

À l'audience publique des plaidoiries, le mandataire de PERSONNE2.), quant à lui, s'est opposé à la restitution de la garantie bancaire au motif que PERSONNE1.) avait causé de nombreux dégâts locatifs, dépassant l'usure normale, pour un montant total de 14.100,54.-EUR, notamment au jardin, à la chaudière, au dressing, à la peinture et aux volets. Il a argué, en substance, que les parties avaient convenu que PERSONNE1.) pouvait rester dans les lieux loués jusqu'au 11 septembre 2023 et qu'ils allaient faire un état de lieux de sortie le 10 septembre 2023 ; que PERSONNE1.) avait néanmoins annulé ce rendez-vous, se contentant de mettre les clés de la maison sous le tapis le 5 septembre 2023, sans jamais plus lui demander de faire un état des lieux ; que si PERSONNE2.) n'avait pas non plus entrepris de démarches pour faire établir un état des lieux de sortie, ceci s'expliquerait par la dégradation progressive de leurs relations, initialement très bonnes, et du ton de plus en plus agressif de leurs discussions.

S'agissant des dégâts locatifs allégués et de leur imputabilité à PERSONNE1.), l'avocat de PERSONNE2.) a fait valoir que, même en l'absence de procès-verbal d'état des lieux de sortie, cette preuve pourrait être rapportée par tous moyens ; qu'elle résulterait en l'espèce notamment des photos, des trois attestations testimoniales et des diverses factures/devis produits ; que si certains devis ont été établis plusieurs mois après la découverte des dégâts, et que certains travaux n'ont pas encore été réalisés à l'heure actuelle, cela s'expliquerait par la difficulté de trouver des ouvriers dans l'immédiat, de sorte que la demande de PERSONNE1.) serait, le cas échéant, à qualifier de prématurée.

En réplique, l'avocat de PERSONNE1.) a conclu au rejet de la demande reconventionnelle de la partie défenderesse, en la contestant formellement dans son principe et dans son montant.

Il a souligné que PERSONNE2.) avait fait exécuter la garantie bancaire de manière tout à fait inattendue et sans aucun avertissement ni réclamation préalable; que n'ayant, au moment de faire appel à la garantie, évoqué aucun dégât locatif, elle aurait agi prématurément ; que, contrairement aux affirmations de la défenderesse, les parties n'avaient nullement convenu d'établir un état des lieux de sortie le 11 septembre 2023 ; et que PERSONNE2.), en tant que juriste, n'aurait pas ignoré qu'il était impératif de faire établir un procès-verbal d'état des lieux de sortie.

Quant aux dégâts locatifs reprochés à PERSONNE1.), il a argué que le bien litigieux a été restitué à PERSONNE2.) en bon état d'entretien et de réparation ; que la maison ne se serait pas trouvée dans un état neuf lorsqu'il en a pris possession ; que PERSONNE2.), dans son courriel du 31 juillet 2023, avait reconnu les travaux de rénovation qu'il avait effectués, mais dont il ne réclame actuellement pas le remboursement ; que, même à supposer que certains des dommages allégués soient réels, PERSONNE2.) resterait en défaut de rapporter la preuve que ces dommages sont imputables à PERSONNE1.), compte tenu du nombre de personnes ayant fréquenté la maison depuis son départ, sinon qu'ils excèdent l'usure normale ; que les attestations versées devaient être écartées des débats pour cause, de part et d'autre, d'imprécision, d'illisibilité et de manque de pertinence, voire, sur le fond, d'insuffisance dans la démonstration des manquements imputables à PERSONNE1.) ; et qu'il y aurait lieu de constater que

les clichés dont se prévaut la partie demanderesse sur reconvention ne seraient pas datés.

Il a encore fait valoir que, contrairement aux affirmations la partie adverse, la demande en restitution de la garantie bancaire ne serait nullement prématurée, puisque PERSONNE2.) avait déjà annoncé dans son courrier du 25 octobre 2023 que des travaux étaient en cours, sans toutefois joindre le geste à la parole ; que force serait toutefois de constater que les devis présentés lors des plaidoiries datent d'avril 2024, soit plusieurs mois plus tard, ce qui permettrait de penser qu'ils ont été réalisés pour les seuls besoins de la cause ; qu'enfin, s'agissant de plusieurs factures/devis, il conviendrait de relever qu'ils porteraient sur des dommages jamais évoqués précédemment, respectivement comporteraient des postes sans aucun rapport avec les dégâts allégués.

### **Appréciation par le 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.

En l'espèce, l'objet du litige peut être résumé comme suit : PERSONNE1.) demande le remboursement de la garantie de loyer, tandis que PERSONNE2.) s'y oppose, voire revendique un montant plus élevé, en faisant valoir l'existence de dommages locatifs dépassant l'usure normale.

Pour des raisons de logique juridique, il convient, avant d'apprécier le bien-fondé de la demande relative à la restitution de la garantie bancaire, d'analyser les griefs soulevés par PERSONNE2.) à l'encontre de la demande de PERSONNE1.).

#### **1. Sur les dégâts locatifs**

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 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.

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.

Il appartient dès lors dans un premier temps au propriétaire d'établir les dégâts par lui allégués.

S'il n'y a pas de constat des lieux écrit, l'état des lieux au moment du départ du locataire pourra être prouvé par tout moyen de preuve légalement admissible. Le plus souvent, la preuve est alors administrée par l'audition de témoins ou par la production de photos ou d'enregistrement vidéo (cf. TAL 21 octobre 2014, n° 160810).

Il est constant en cause que PERSONNE1.) a libéré les lieux loués le 5 septembre 2023, soit quelques jours avant le terme prévu, et qu'il a laissé les clés sur place.

En substance, la partie défenderesse sur reconvention fait valoir que, étant donné que la partie adverse n'a pas établi d'état des lieux de sortie, qu'elle n'a signalé que tardivement les prétendus dommages causés au bien loué et qu'elle n'a fourni aucune pièce justificative jusqu'au jour de l'audience, elle ne saurait plus se prévaloir de l'existence de dommages causés au bien loué pour refuser de restituer la garantie bancaire.

S'il est vrai que PERSONNE2.) aurait pu mettre en demeure son ancien locataire d'établir un état des lieux de sortie contradictoire et, en cas de refus de sa part, faire établir un tel état des lieux par un huissier de justice, il y a lieu de constater que PERSONNE1.) n'a pas fait preuve de plus de diligence.

En réalité, aucune des parties n'a fait le nécessaire pour faire établir un état des lieux de sortie.

Il reste que, conformément aux développements théoriques exposés ci-dessus, l'absence d'état des lieux de sortie et l'acceptation des clés sans réserve n'impliquent pas une renonciation définitive et non équivoque du bailleur à son droit de réclamer au preneur la remise en état des lieux.

Ainsi, on ne saurait considérer que, par sa non-réactivité, PERSONNE2.) a tenu PERSONNE1.) quitte d'éventuelles dégradations et qu'à ce jour, elle est privée de la possibilité de rapporter la preuve de l'existence de dégâts locatifs imputables à PERSONNE1.), mais tout au plus cette inaction peut-elle lui être préjudiciable sur le plan de la preuve.

Le Tribunal constate encore qu'aucun état des lieux d'entrée n'a été versé par les parties. Il n'a toutefois pas été contesté que les locaux étaient en bon état de location, même s'ils n'étaient pas neufs.

PERSONNE2.) réclame au titre des dégâts locatifs le montant de 14.100,54.-EUR lequel elle subdivise comme suit (pièce 9) :

- 386,28.-EUR à titre de frais d'entretien et de réparation de la chaudière ;
- 1.947,96.-EUR au titre des travaux de réfection de peinture et d'achat d'outils de réparation ;
- 2.902,77.-EUR à titre de frais d'entretien du jardin ;
- 2.047,50.-EUR à titre de frais d'enlèvement de la clôture actuelle du jardin et de nettoyage de l'emplacement pour la nouvelle clôture ;
- 3.288,93.-EUR à titre de frais pour la réparation de deux volets roulants, d'un kit de modernisation et d'une grille d'aération pour la porte de garage ; ;
- 3.545,10.-EUR à titre de frais de remise en état des dommages causés à différents meubles.

PERSONNE2.) renvoie aux photos et attestations testimoniales en cause pour démontrer le bien-fondé de ses affirmations.

Pour apprécier le bien-fondé des différents postes de réparation qu'elle invoque à ce jour, il convient également de se référer à sa lettre du 2 octobre 2023, dans laquelle elle mentionne pour la première fois l'existence de dommages locatifs.

Quant aux attestations versées, le Tribunal constate qu'elles répondent aux exigences de forme prévues par l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte qu'elles sont recevables. Elles sont encore pertinentes dans la mesure où elles se rapportent à l'état des lieux loués à une date immédiatement postérieure à celle du départ de PERSONNE1.).

En résumé, il ressort de l'attestation testimoniale établie par PERSONNE3.), déménageur, que PERSONNE2.) l'a contacté afin de l'aider à déménager ; que lors de sa visite de la maison le 9 septembre 2023, soit 4 jours après le départ de PERSONNE1.), il a pu constater des trous (dont certains ont été rebouchés de façon artisanale, d'autres non), des fissures et même des « *crevasses* » à plusieurs endroits de la maison, notamment dans la chambre principale au deuxième étage et au plafond de la salle de bain ; qu'il y avait des signes de moisissure dans la chambre en bas ; que le jardin était mal entretenu (« *forêt sauvage* ») ; qu'il manquait une porte de la cabine de douche en verre ; qu'il y avait plusieurs trous dans son armoire/ dressing ; et que, plus généralement, l'état de la maison en septembre 2023 n'était pas du tout le même qu'en janvier 2021, lorsqu'il avait aidé à vider la maison.

Selon l'attestation testimoniale de PERSONNE4.), employé de la société PERSONNE5.), il a été contacté le 11 septembre 2023 par PERSONNE2.) afin de procéder à une évaluation des travaux de réparation et de remise en état ; que lors de sa visite du 15 septembre 2023, il a constaté que le jardin était dans un état d'abandon ; que les murs de la chambre étaient tachés et qu'il y avait une « *crevasse* » en haut de la porte, une « *rayure* » tout le long du mur latéral ; qu'aussi la finition s'était décollée et la peinture était tombée; que dans la salle de bain, la porte de la cabine de douche manquait et le plafond était « *gonflé* » ; que dans une autre chambre, les murs nécessitaient, là aussi, être plâtrés et repeints ; que dans une chambre du premier étage, une armoire présentait de nombreux

trous et qu'un volet de fenêtre ne fermait pas; et que plusieurs trous, fissures et crevasses étaient également présents au rez-de-chaussée.

Selon le témoignage d'PERSONNE6.), amie de PERSONNE2.), elle a constaté, lors de sa visite de la maison le 9 septembre 2023, que tous les murs présentaient des trous dont certains avaient été rebouchés de façon amateur, d'autres portaient encore des clous, et d'autres encore avaient laissé des crevasses dans les murs; qu'il y avait notamment des trous dans la chambre principale au deuxième étage, mais aussi des « *fissures* » dans un coin au-dessus de la porte ; que la porte de la cabine de douche était manquante; que la salle de bain présentait également des « *manches de peinture* » au plafond ; que les marches d'escalier étaient rayées ; que le dressing en bois avait un gros trou au milieu et que les tiroirs n'étaient plus droits, mais décalés ; qu'un des volets ne fonctionnait plus ; et que le jardin ressemblait à une forêt sombre dantesque.

Si l'on pouvait encore arguer qu'une seule attestation ne saurait suffire à pallier l'absence d'état des lieux de sortie, le Tribunal se doit de relever qu'en l'occurrence, le bailleur propriétaire PERSONNE2.) a produit trois attestations, convergentes sur presque tous points et se rapportant toutes aux lieux loués peu après le départ du locataire, de sorte qu'il y a lieu de retenir qu'elles suffisent à établir de manière suffisamment probante que le jardin était en mauvais état, que l'appartement avait été rendu avec des peintures sales, des trous, voire des fissures et des crevasses, que le dressing était percé à l'intérieur et à l'extérieur et qu'un des volets ne fonctionnait plus.

Quant aux photos versées, le Tribunal relève que si elles ne sont pas datées et, en partie, d'une qualité assez médiocre, il faut néanmoins admettre qu'elles ont été prises à la suite immédiate du départ de PERSONNE1.) des lieux loués, dans la mesure où elles reflètent la description des lieux fournie dans les différentes attestations testimoniales.

Ceci étant dit, il y a lieu d'examiner point par point les revendications formulées.

### Chaudière

PERSONNE2.) réclame la somme 386,28.-EUR à titre de frais d'entretien et de réparation de la chaudière et verse, à l'appui de ses prétentions, une facture relative à une intervention d'une entreprise de chauffage en date du 6 décembre 2023.

La partie adverse s'oppose à la demande, soutenant que les travaux avaient été faits 4 mois après le départ de PERSONNE1.).

Dans son courrier du 2 octobre 2023, PERSONNE2.) avait reproché à la partie défenderesse d'avoir négligé l'entretien de la chaudière, de sorte que celle-ci présentait actuellement certains dysfonctionnements, probablement dus à cette négligence.

Il est de principe que le locataire assure l'entretien général de la chaudière et de ses accessoires tandis que le remplacement de la chaudière incombe au bailleur.



En l'espèce, le Tribunal constate que la facture payée concerne les frais d'une révision annuelle suite à une intervention le 6 décembre 2023, soit à une date où PERSONNE2.) avait déjà repris possession des lieux depuis plusieurs mois. Il n'en résulte nullement que ces frais sont liés à des travaux de réparation ni, à supposer que cela soit prouvé, qu'ils proviennent de l'absence de révision annuelle effectuée par PERSONNE1.).

PERSONNE2.) ne prouvant pas le caractère exceptionnel de l'intervention en dehors de la révision annuelle de la chaudière, il y a lieu de la débouter de cette prétention indemnitaire.

La demande reconventionnelle n'est partant pas fondée de ce chef.

#### *Peinture et autres outils de réparation*

PERSONNE2.) demande le remboursement de la somme de 1.947,96.-EUR et verse à l'appui de sa demande une multitude de tickets de caisse du magasin de bricolage SOCIETE2.) ».

La partie adverse s'est opposée à cette demande motif pris que les dommages décrits dans les différentes attestations résulteraient de l'écoulement du temps, soit d'une vétusté normale et que les nombreuses factures présentées faisaient état de dépenses autres que celles relatives aux travaux de peinture, qui ne devaient pas être supportées par PERSONNE1.).

En ce qui concerne les travaux de peinture, il est retenu que l'usure, le défraîchissement ou l'altération d'une peinture, pour autant qu'ils soient normaux, ne sont pas à charge du locataire. En fin d'occupation le preneur ne peut pas remettre les peintures dans un état poussiéreux, souillé ou gras. Si la peinture n'est point considérée comme amortie et doit dès lors être refaite par suite d'un manque de soins ou d'une faute du preneur, celui-ci supporte une partie du coût des travaux de remise en état, au prorata de la durée de son occupation par rapport à la durée normale (cf. Les Nouvelles, Droit civil, tome VI, Les baux en général, n° 945).

Ainsi, le défraîchissement de la peinture, dont il n'apparaît pas qu'il présente un caractère anormal, ne saurait être mis à charge du locataire, pas plus - à défaut d'engagement contractuel du locataire - que la remise en peinture complète des murs et des plafonds.

Il ressort des développements antérieurs que le locataire est présumé avoir reçu la maison en bon état qu'il est tenu de la restituer en pareil état.

Le Tribunal relève tout d'abord qu'il ressort clairement des trois attestations testimoniales que bon nombre de murs étaient tachés, troués, voire fissurés et crevassés. Au vu de l'état des murs tels que décrits, le Tribunal estime que ces dégâts ne se sont pas seulement la conséquence du temps, mais relèvent de la dégradation dépassant clairement l'usure normale, il étant précisé que PERSONNE1.) a seulement occupé les lieux du 14 février 2021 au 5 septembre 2023.

Toutefois, en l'absence d'une appréciation détaillée des dégâts - imprécision que ne peuvent pallier les quelques photos présentées, par ailleurs de mauvaise qualité et n'indiquant pas précisément où elles ont été prises - le Tribunal ne peut que conclure que seuls les murs de la chambre principale, située au deuxième étage, ainsi que ceux de la salle de bain nécessitent d'être repeints.

Pour justifier le montant réclamé, la requérante s'est contentée de produire en bloc un grand nombre de tickets de caisse du magasin de bricolage SOCIETE2.) » pour un montant total de 1.947,96.-EUR, dont il convient de noter qu'ils ne concernent pas uniquement des travaux de peinture, mais également l'achat de marchandises « d'allumage », des produits relatifs à « l'entretien du parquet », « couverture pour bois », pour n'en citer que quelques-uns.

Il y a lieu de préciser que la requérante n'a pas non plus indiqué quels autres outils de réparation elle devait acheter ou pour quels travaux elle en avait besoin en dehors des travaux de peinture.

Au vu de ce qui précède et compte tenu des pièces produites, le Tribunal est amené à fixer l'indemnisation du préjudice *ex aequo et bono* à **700.-EUR**.

### Jardin

PERSONNE2.) demande encore la somme de 2.902,77.-EUR à titre de frais d'entretien du jardin et verse à cette fin un devis d'une firme de jardinage du 10 août 2020.

Elle joint encore en pièce n° 5 une photo du jardin, toujours de mauvaise qualité et non datée, mais dont elle affirme qu'elle a été prise après le départ de PERSONNE1.), sur laquelle on peut voir une végétation assez luxuriante.

Il ressort en outre, de manière unanime, des trois attestations testimoniales produites par PERSONNE2.) que le jardin se trouvait dans un état d'abandon au moment de la libération des lieux et notamment que la pelouse était très haute et n'avait apparemment pas été tondue ni les plantes coupées pendant une longue période.

À compter de sa prise en possession, seul PERSONNE1.) était responsable de l'entretien du jardin.

Il échet tout d'abord de relever que 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.

Le Tribunal constate toutefois que le devis dont se prévaut PERSONNE2.) date du 10 août 2020.

PERSONNE2.) ne produisant ni devis ni facture récente pour les travaux devenus nécessaires directement après le départ du locataire, le Tribunal est amené à fixer l'indemnité pour ce préjudice *ex aequo et bono* à **500.-EUR**.

Frais liés à l'enlèvement d'une clôture et nettoyage pour l'emplacement de la nouvelle clôture

PERSONNE2.) sollicite la somme de 2.047,50.-EUR à titre de frais d'enlèvement de la clôture actuelle du jardin et de nettoyage de l'emplacement pour la nouvelle clôture et verse, à ce titre, un devis du 15 mai 2024.

Elle justifie sa demande par le fait que PERSONNE1.) a fait construire une clôture dans son jardin, qu'elle devrait toutefois enlever au motif qu'elle ne respecterait pas les limites de sa propriété en la réduisant de plusieurs mètres. À l'appui de son affirmation, elle produit en pièce 7, un extrait cadastral de sa propriété.

PERSONNE1.) s'oppose à cette demande en arguant qu'il a effectivement fait poser la clôture puisqu'il n'y en avait pas au moment où il a emménagé dans la maison; qu'il n'existerait aucune obligation de poser des clôtures en limite de propriété ; que la partie adverse ne produit qu'un devis récent ; et qu'en tout état de cause, elle ne peut pas mettre à sa charge les frais de pose d'une nouvelle clôture puisqu'il n'y en avait pas au moment où il a emménagé dans la maison.

En l'espèce, PERSONNE1.) ne conteste pas avoir érigé une clôture autour du jardin, ni que celle-ci ne respecte pas les limites de la propriété.

Il n'en demeure pas moins que PERSONNE2.) n'a pas fait valoir que la clôture avait été érigée sans son autorisation respectivement qu'elle avait enjoint à PERSONNE1.) de l'ériger en limite de sa propriété. Elle n'en a d'ailleurs soufflé mot dans sa lettre du 2 octobre 2023.

À titre surabondant, il échet de relever qu'il ne revient pas à l'ancien locataire de financer une nouvelle clôture s'il n'en avait aucune lors de la prise de possession des lieux.

Dans ces conditions, PERSONNE2.) est à débouter de sa demande sur ce chef.

Réparation de deux volets roulants, un kit de modernisation et une grille aération pour la porte de garage

PERSONNE2.) sollicite la somme de 3.288,93.-EUR à titre de frais pour la réparation de deux volets roulants, d'un kit de modernisation et d'une grille d'aération pour la porte de garage et verse, à cet effet, un devis daté au 26 octobre 2023 de la société SOCIETE3.) ».

La partie défenderesse sur reconvention conteste cette demande en faisant valoir que ces frais concernent en partie des travaux de modernisation et non de remise en état, travaux dont PERSONNE2.) n'a d'ailleurs jamais parlé auparavant

Le Tribunal ne peut que suivre un tel raisonnement en ce qui concerne les dommages et intérêts réclamés au titre du kit de modernisation et de la grille d'aération pour la porte de garage, PERSONNE2.) n'ayant jamais fait état, ni dans son courrier du 2 octobre 2023 ni ultérieurement, de tels dégâts locatifs imputables

à PERSONNE1.). Les trois attestations testimoniales n'en font d'ailleurs pas non plus mention.

En ce qui concerne les travaux relatifs aux volets défectueux, il ressort de son courriel du 2 octobre 2023 que PERSONNE2.) reprochait à PERSONNE1.) le fait que les volets de l'étage 1 ne fonctionnaient plus. Il ressort d'ailleurs des attestations testimoniales produites qu'au moins un volet ne fonctionnait plus.

En l'absence de procès-verbal d'entrée des lieux versée en cause, le Tribunal en déduit que le volet était en bon état au début du bail.

À défaut pour PERSONNE1.) d'avoir rapporté la preuve que la défectuosité du volet roulant était due à la vétusté normale au bout de deux ans d'occupation, le Tribunal retient qu'il doit en supporter le coût du remplacement.

Toutefois, dans la mesure où les attestations testimoniales ne font état que d'un seul volet défectueux et non de deux, la demande est à déclarer fondée pour le seul montant de **1.041,74.-EUR.**

#### Frais de remise en état des dégâts causés au mobilier

À l'appui de sa demande, PERSONNE2.) verse un devis du 24 avril 2024 d'un atelier de menuiserie design à hauteur de la somme de 3.545,10.-EUR.

Le Tribunal constate qu'il s'agit de travaux de réparation de l'armoire/dressing en bois, qui a été percé de plusieurs trous, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, par PERSONNE1.) afin d'y installer une télévision, et ce sans avoir préalablement demandé l'autorisation de PERSONNE2.), ainsi qu'il ressort de sa lettre du 2 octobre 2023.

Ces frais doivent partant être supportés par PERSONNE1.).

Ce devis prévoit d'une part un forfait pour la remise en état des meubles endommagés à hauteur de 1.870.-EUR ainsi qu'une option supplémentaire pour le remplacement complet du cadre existant à hauteur de la somme supplémentaire de 1.160.-EUR.

Dans la mesure où la partie demanderesse n'a qu'à supporter les seuls frais de remise en état, la demande est à déclarer fondée pour le montant de **1.870.-EUR.**

#### 2. Sur la restitution de la garantie locative

Tout d'abord, il convient de souligner que, contrairement à la position de la défenderesse au principal, la demande de PERSONNE1.) n'est pas prématurée, PERSONNE2.) ayant eu suffisamment de temps pour se procurer les preuves nécessaires pour justifier les dommages locatifs qu'elle reproche à PERSONNE1.). En effet, rien ne l'empêchait de le faire dès le départ de ce dernier.

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 que PERSONNE1.) a fourni dans le cadre du contrat de sous-location une garantie locative d'un montant de 7.300.-EUR.

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 pu retenir la somme de 4.111,74.-EUR sur la garantie locative.

Après compensation et après déduction du montant valablement retenu PERSONNE2.), la demande de PERSONNE1.) en restitution du montant de la garantie locative est à dire fondée à concurrence de la somme de **3.188,26.-EUR** (7.300 - 4.111,74), les frais bancaires liés à l'activation de la garantie bancaire par la banque devant rester à charge de la partie demanderesse au principal.

PERSONNE2.) est dès lors condamnée à payer à PERSONNE1.) le montant de 3.188,26.-EUR, avec les intérêts légaux à partir du 11 janvier 2024, jour du dépôt de la requête, jusqu'à solde.

### 3. Les demandes accessoires

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge.

Aucune des parties ne justifiant l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, elles sont à débouter de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure.

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.

Au vu de l'issue du litige, il convient de faire masse des frais et dépens de l'instance et de les imposer pour ½ à PERSONNE2.) et pour ½ à 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,

**se déclare** compétent pour connaître des demandes des parties,

**dit** la demande de PERSONNE1.) et la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) recevables,

**dit** fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) à concurrence du montant de 4.111,74.-EUR,

**dit** que PERSONNE2.) a valablement retenu le montant de 4.111,74.-EUR sur la garantie locative,

après compensation et après déduction du montant valablement retenu par PERSONNE2.), **dit** fondée la demande principale PERSONNE1.) à concurrence du montant de 3.188,26.-EUR, avec les intérêts légaux à partir du 11 janvier 2024, jusqu'à solde,

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 3.188,26.-EUR, avec les intérêts légaux à partir du 11 janvier 2024, jusqu'à solde,

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

**rejette** les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure,

**fait** masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour moitié à PERSONNE1.) et pour moitié à PERSONNE2.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire par Nous, Lynn STELMES, 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.

Lynn STELMES  
juge de paix

Martine SCHMIT  
greffière