

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 3747/24  
Dossier no. L-BAIL-525/24

**AUDIENCE PUBLIQUE DU  
28 NOVEMBRE 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.)**, demurant à L-ADRESSE1.),

**partie demanderesse,  
partie défenderesse sur reconvention,**

comparant en personne,

**ET**

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

**partie défenderesse,  
partie demanderesse par reconvention,**

comparant en personne.

---

**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 20 juin 2024.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 12 août 2024.

Après deux remises, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 7 novembre 2024 lors de laquelle elle fut retenue.

A cette audience, PERSONNE1.) et 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 remis,

## **LE JUGEMENT QUI SUIV**

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

Suivant contrat de bail conclu par l'intermédiaire de l'agence immobilière SOCIETE1.) en date du 9 juillet 2015, ayant pris effet au 1<sup>er</sup> août 2015 jusqu'au 31 juillet 2016, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année en l'absence d'une résiliation du bail dénoncée par courrier recommandé moyennant préavis de trois mois avant la date d'anniversaire, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un studio dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.), en contrepartie d'un loyer mensuel de 800 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 130 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 1.600 euros.

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

Par requête déposée en date du 20 juin 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 condamner la partie défenderesse à lui payer la somme de 1.600 euros au titre de la restitution de la garantie locative ;
- voir condamner la partie défenderesse à lui remettre les décomptes des charges locatives des années 2019 à 2022 ;
- voir condamner, le cas échéant, la partie défenderesse à lui rembourser tout trop payé au titre des charges locatives.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-BAIL-525/24.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) réduit sa demande à 800 euros.

PERSONNE2.) demande à titre reconventionnel à voir déduire du montant de la garantie locative la somme de 400 euros au titre de frais de nettoyage du studio ainsi que le montant de 400 euros au titre de la moitié du loyer demeurant impayé relative à la période du 15 juillet 2022 au 31 juillet 2022.

Il échet de leur en donner acte.

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

Sur base des faits constants ci-avant énoncés et aux termes de sa requête, la partie requérante expose qu'à la fin du bail, elle a remis le studio à PERSONNE2.) sans dégâts locatifs. Ce dernier refuserait néanmoins sans motif légitime à lui restituer le montant de la garantie locative. Elle donne ensuite à considérer que le dernier décompte des charges locatives qu'elle a reçu en date du 18 octobre 2019 se rapporte à la période du 1<sup>er</sup> février 2018 au 31 janvier 2019.

A l'audience des plaidoiries, elle précise que PERSONNE2.) lui a entretemps remis les décomptes des charges locatives qu'elle a réclamés et qu'elle déduit le montant en résultant de 591,56 euros à sa charge du montant de la garantie locative qu'elle réclame. PERSONNE2.) ne lui aurait restitué que la somme de 208,46 euros au titre de la garantie locative après déduction de frais de nettoyage d'un montant de 400 euros et de la moitié du loyer de 400 euros, montants au paiement desquels elle s'oppose. Il subsisterait un solde en sa faveur de 800 euros. S'agissant des frais de nettoyage, elle précise qu'au moment de la remise des clés qui s'est déroulée en date du 15 juillet 2022, les parties n'ont convenu aucune retenue au titre des frais de nettoyage et du loyer. Par ailleurs, l'appartement n'aurait pas été neuf au début du bail. PERSONNE1.) donne encore à considérer qu'elle a fait installer un accès internet lui engendrant un coût de 389,30 euros. Concernant la moitié du loyer de 400 euros, elle ajoute qu'elle a résilié le bail et libéré l'appartement au 15 juin 2015, ce que le bailleur aurait accepté.

PERSONNE2.) s'oppose à la demande en faisant valoir que les contestations d'PERSONNE1.) concernant les montants qu'il a déduits de la garantie locative ne figurent pas dans la requête et sont dès lors à déclarer irrecevables. Subsidiairement, il donne à considérer qu'PERSONNE1.) n'a pas bien nettoyé le studio à la fin du bail, ce qui ressortirait de l'état des lieux de sortie. Il aurait lui-même procédé au nettoyage du studio dont notamment les sols étaient sales, constatation qu'il n'aurait pu faire qu'après l'établissement de l'état des lieux de sortie. Les services d'une société de nettoyage auraient engendré un coût beaucoup plus important. PERSONNE2.) estime finalement qu'PERSONNE1.) doit régler le loyer jusqu'à la fin du bail tel que cela résulterait des stipulations contractuelles.

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

La demande d'PERSONNE1.) et la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi sont à dire recevables en la forme.

Dans la mesure où PERSONNE2.) a remis les décomptes de charges locatives à PERSONNE1.) qui ont été acceptés par celle-ci, la demande d'PERSONNE1.) y afférente est devenue sans objet.

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.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu par l'intermédiaire de l'agence immobilière SOCIETE1.) en date du 9 juillet 2015, ayant pris effet au 1<sup>er</sup> août 2015 jusqu'au 31 juillet 2016, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année en l'absence d'une résiliation du bail dénoncée par courrier recommandé moyennant préavis de trois mois avant la date d'anniversaire, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un studio dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 800 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 130 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 1.600 euros.

Par courrier du 14 mai 2022, PERSONNE1.) a résilié le contrat de bail liant les parties avec effet au 15 juillet 2022.

Un état des lieux de sortie a été établi de manière contradictoire en date du 15 juillet 2022.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail, du défaut de paiement de loyers ou de charges, de la résolution pour inexécution fautive, de dégradations ou de dégâts locatifs.

Afin de pouvoir déterminer le montant auquel pourra, le cas échéant, prétendre PERSONNE1.) au titre du remboursement de la garantie locative, il convient d'examiner en premier lieu les divers postes invoqués par PERSONNE2.) pour s'opposer au remboursement, respectivement pour revendiquer un solde en sa faveur.

1) La demande reconventionnelle

Il convient de rappeler que PERSONNE2.) s'oppose à la restitution de la garantie locative en formulant deux prétentions relatives d'une part aux frais de nettoyage du studio, nettoyage qu'il a accompli lui-même, et d'autre part à la moitié du loyer redû pour la période du 15 juillet 2022 au 31 juillet 2022.

Il échet de relever d'emblée que les contestations qu'PERSONNE1.) a émises suite au dépôt de sa requête et quant aux prédicts montants sont parfaitement recevables, dès lors qu'il ne s'agit pas d'une demande nouvelle et qu'aucune disposition légale ne l'empêche d'émettre ces contestations. Les contestations formulées dans ce contexte par PERSONNE1.) sont dès lors prises en considération par le tribunal.

#### a) Quant aux frais de nettoyage

Il échet de constater qu'il résulte du contrat de bail que le locataire a pris possession des lieux loués dans un état nettoyé et qu'il s'engage à les rendre dans le même état à la fin du bail. Il ressort de l'état des lieux d'entrée établi en date du 31 juillet 2015 que le studio était complètement nettoyé.

Suivant les énonciations de l'état des lieux de sortie établi de manière contradictoire en date du 15 juillet 2022, sous toutes réserves et notamment celle du bailleur de recourir à la garantie locative, la cuisine du studio n'a pas été correctement nettoyée et que la porte de la douche est affectée de traces de calcaire.

Il convient de rappeler que PERSONNE2.) réclame la somme de 400 euros pour le nettoyage de l'intégralité du studio.

Il ne ressort cependant aucunement des énonciations de l'état des lieux de sortie que le studio n'était pas convenablement nettoyé dans son intégralité, constatation que PERSONNE2.) aurait aisément pu faire lors de la visite des lieux loués en vue de l'établissement de l'état des lieux de sortie.

Les contestations d'PERSONNE1.) concernant l'état vétuste du studio et l'installation d'un accès internet à ses frais ne sont pas pertinentes, dès lors qu'elles ne se trouvent sans rapport avec les frais de nettoyage du studio à la fin du bail.

Au vu des considérations qui précèdent et au vu des énonciations de l'état des lieux de sortie, il échet d'allouer à PERSONNE2.) un montant de 100 euros pour le nettoyage de la cuisine et de la douche, indemnité évaluée ex aequo et bono par le tribunal, et sa demande y afférente est à déclarer fondée à concurrence dudit montant.

#### b) Quant au loyer

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de payer le prix du bail.

Il y a lieu de rappeler que suivant contrat de bail conclu par l'intermédiaire de l'agence immobilière SOCIETE1.) en date du 9 juillet 2015, ayant pris effet au 1<sup>er</sup> août 2015 jusqu'au 31 juillet 2016, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année en l'absence d'une résiliation du bail dénoncée par courrier recommandés moyennant préavis de trois mois avant la date d'anniversaire, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un studio dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 800 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 130 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 1.600 euros.

Par courrier du 14 mai 2022, PERSONNE1.) a résilié le contrat de bail liant les parties avec effet au 15 juillet 2022.

Au vu des stipulations contractuelles précitées du contrat de bail, il échet de constater qu'PERSONNE1.) n'a pas respecté les stipulations contractuelles du contrat de bail en résiliant le bail par courrier du 14 mai 2022, avec effet au 15 juillet 2022.

Dans la mesure où aucune résiliation du bail d'un commun accord des parties n'a été signée par les parties, dans la mesure où PERSONNE2.) n'a pas pu empêcher PERSONNE1.) de quitter le studio et au vu des réserves formulées dans l'état des lieux de sortie concernant le recours à la garantie locative en cas de violation du contrat de bail, dont la signature ne vaut au vu de ces réserves pas acceptation de la date à laquelle PERSONNE1.) a décidé de quitter les lieux loués, il ne saurait être retenu que PERSONNE2.) a renoncé à réclamer à PERSONNE1.) la moitié du loyer encore redû.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE2.) en paiement de la somme de 400 euros au titre de la moitié du loyer redû pour la période du 15 juillet 2022 au 31 juillet 2022 est fondée.

## 2) La demande principale

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 qu'PERSONNE1.) a fourni une garantie locative d'un montant de 1.600 euros.

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 retenu de manière justifiée la somme de totale de 500 euros (100 + 400) sur la garantie locative.

Après compensation et après déduction du montant de 500 euros valablement retenu par PERSONNE2.), du montant de 591,56 euros redû par PERSONNE1.) au titre des charges locatives, montant qui n'est pas contesté, et du montant de 208,46 euros restitué d'ores et déjà par PERSONNE2.), la demande d'PERSONNE1.) en restitution de la garantie locative est à dire fondée à concurrence du solde de 299,98 euros (1.600 – 500 – 591,56 – 208,46).

PERSONNE2.) est dès lors condamné à payer à PERSONNE1.) la somme de 299,98 euros.

Au vu de l'issue du litige, il convient de condamner PERSONNE2.) 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 dernier ressort,

dit les demandes principale et reconventionnelle des parties recevables en la forme,

constate que la demande d'PERSONNE1.) relative à la production des décomptes de charges locatives est devenue sans objet,

dit fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) à concurrence du montant de 500 euros,

dit que PERSONNE2.) a valablement retenu le montant de 500 euros sur la garantie locative,

après compensation et après déduction du montant de 500 euros valablement retenu par PERSONNE2.), du montant de 591,56 euros redû par PERSONNE1.) au titre des charges locatives et du montant de 208,46 euros restitué d'ores et déjà par PERSONNE2.), dit fondée la demande principale d'PERSONNE1.) à concurrence du montant de 299,98 euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 299,98 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