

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 199/25  
du 20.01.2025

Dossier n° L-BAIL-555/24

**Audience publique du vingt janvier deux mille vingt-cinq**

---

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 entre

**PERSONNE1.),**

demeurant à F-ADRESSE1.),

**partie demanderesse au principal,**  
**partie défenderesse sur reconvention,**

comparant par Maître Meryem AKBOGA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

**PERSONNE2.),**

demeurant à L-ADRESSE2.),

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

comparant par Maître Stéphanie MAKOUMBOU, avocat, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Luxembourg.

---

**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 31 juillet 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 16 septembre 2024 à 15 heures, salle JP 0.15.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 16 décembre 2024 à 15 heures, salle JP 0.15.

La partie demanderesse au principal et défenderesse sur reconvention, PERSONNE1.), comparut par Maître Meryem AKBOGA, avocat à la Cour, tandis que la partie défenderesse au principal et demanderesse sur reconvention, PERSONNE2.), comparut par Maître Stéphanie MAKOUMBOU, avocat, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus 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 :**

#### **Exposé du litige**

**Par requête déposée le 31 juillet 2024** au greffe, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant de 2.400.- euros au titre de la restitution de la garantie locative, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, sinon du jour du jugement à intervenir, sinon de la notification du jugement, jusqu'à solde ; et
- la condamner à lui payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.) sollicite encore la majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement à intervenir.

**A l'appui de sa requête**, PERSONNE1.) expose avoir, suivant contrat de bail à durée déterminée signé le 21 juillet 2023 et venant à échéance le 31 mars 2024, pris en location un studio meublé en colocation sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.300.- euros, charges incluses, et d'une garantie locative de 2.400.- euros.

Elle explique avoir rendu les clés le 31 mars 2024 et ne pas avoir, au mépris de l'article 3 du contrat de bail, obtenu restitution de la garantie locative dans un délai de deux mois.

Suite à diverses mises en demeure envoyées tendant à la restitution de la garantie locative, PERSONNE2.) se serait, par courriel du 31 mai 2024, opposée à la restitution de la garantie locative en invoquant, entre autres, l'absence d'un état des lieux de

sortie, une prétendue violation des termes du contrat, des odeurs désagréables de tabac, de la saleté, le non-respect par la locataire de la recherche d'un nouveau locataire et l'inobservation d'un délai de préavis.

PERSONNE1.) estime qu'en l'absence d'un état des lieux d'entrée, la garantie locative ne saurait être retenue et conteste toute violation des termes du contrat ainsi que de prétendues odeurs désagréables de tabac et la saleté du studio.

**A l'audience des plaidoiries du 16 décembre 2024**, PERSONNE1.) réitère ses prétentions.

**PERSONNE2.)** conclut au rejet de la demande en restitution de la garantie locative.

Elle reconnaît le paiement de la garantie locative de 2.400.- euros et demande, reconventionnellement, l'indemnisation des frais de remise en état du studio pour un montant total de 4.536,98 euros (441,98 + 4.095).

Pour appuyer sa demande en indemnisation, PERSONNE2.) verse une facture n° 2024-001 du 15 avril 2024 établie par elle-même d'un montant de 441,98 euros ainsi qu'un devis de la société SOCIETE1.) du 22 juillet 2024 d'un montant de 4.095.- euros.

Elle sollicite encore, reconventionnellement, la compensation judiciaire des demandes formulées de part et d'autre, laissant un solde positif en sa faveur de 2.136,98 euros et sollicite la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer ce montant de 2.136,98 euros (4.536,98 - 2.400).

Elle réclame encore, à son tour, une indemnité de procédure de 1.000.- euros au vœu de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, au motif que PERSONNE1.) aurait quitté les lieux loués le 21 mars 2024 en laissant les clés à un voisin et sans se soucier de procéder à un état contradictoire de sortie des lieux.

Il convient de lui donner acte de ses demandes reconventionnelles.

**PERSONNE1.)** conclut au rejet des demandes reconventionnelles formulées en indemnisation pour dégâts locatives et en compensation judiciaire des demandes principale et reconventionnelles et à l'admission de sa demande en restitution de la garantie locative de 2.400.- euros.

Elle ne conteste pas avoir eu le logement en bon état, mais réfute de l'avoir laissé dans un état sale et dégradé.

Elle demande à ne pas tenir compte des photos versées par la bailleuse pour manquer de fiabilité et de pertinence, ne sachant pas qui les a prises. Elle estime que la bailleuse aurait dû procéder par voie d'un constat d'huissier.

Ainsi, une quelconque dégradation et saleté du studio ne seraient pas établies, de sorte que les demandes reconventionnelles seraient à rejeter.

Pour le surplus, PERSONNE1.) donne à considérer que la facture n° 2024-001 du 15 avril 2024 établie par PERSONNE2.) elle-même serait à rejeter, s'agissant d'une pièce unilatérale que cette dernière a fabriquée pour les besoins de la cause.

Elle conteste également le devis établi par la société SOCIETE1.) le 22 juillet 2024 d'un montant de 4.095.- euros pour l'enlèvement de l'ancien vinyle, son remplacement par du nouveau vinyle, le remplacement des moulures, la retouche et mise en peinture des murs en raison de l'absence de dégradations, sinon, si le tribunal devait retenir des dégradations au vinyle, il y aurait lieu de réduire le devis de manière proportionnelle.

**PERSONNE2.)** conclut, à toutes fins utiles, au débouté de la demande adverse en exécution provisoire de la condamnation à intervenir. Elle estime que les photos par elle produites pour documenter l'état des lieux lors de la sortie de la locataire doivent être prises en compte, étant donné qu'elles renferment la date de leur prise.

### **Appréciation**

Les demandes principale et reconventionnelles, introduites dans les formes et délais de la loi, sont à déclarer recevables.

La garantie locative est une sûreté destinée à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance résultant du bail y compris la créance d'indemnisation des dégâts locatifs.

Elle n'est donc remboursable ou sujette à restitution qu'après le règlement final des comptes.

Dès lors, le preneur ne peut réclamer la restitution de la garantie locative aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution complète de ses obligations.

Pour des raisons de logique juridique, il convient d'abord d'analyser les demandes reconventionnelles et ensuite la demande principale.

#### **1. Demandes reconventionnelles en indemnisation des dégâts locatifs et en compensation judiciaire**

PERSONNE2.) réclame indemnisation des dégâts locatifs pour le montant total de 4.536,98 euros, se composant :

- d'une facture n° 2024-001 du 15 avril 2024 établie par elle-même d'un montant de 441,98 euros,
- d'un devis établi par la société SOCIETE1.) le 22 juillet 2024 d'un montant de 4.095.- euros,

et sollicite la compensation judiciaire de cette demande avec la demande adverse en restitution de la garantie locative, de sorte que PERSONNE1.) serait à condamner à lui payer la somme de 2.136,98 euros.

Afin d'étayer ses prétentions, PERSONNE2.) se base notamment sur les états des lieux d'entrée et de sortie, sur une facture et un devis.

Aux termes de l'article 1728 du Code civil, le preneur est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille.

Selon 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 aient eu lieu sans sa faute.

Dans le mécanisme de l'article 1732 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 (cf. TAL, 5 février 1987, rôle n° 35.323).

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 (cf. Marianne Harles, *Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence*, p. 343).

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 y a cependant lieu de préciser que la présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du Code civil n'est qu'une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute. Cette preuve est rapportée, si le preneur établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée. Le preneur peut également s'exonérer en établissant que les pertes ou dégâts sont dus à des causes positives, par rapport auxquelles toute faute est exclue dans son chef ou dans le chef de ceux dont il est responsable (cf. Marianne Harles, *op. cit.*, p. 344).

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).

Le locataire ne peut pas se contenter d'une preuve indirecte. Le fait d'avoir disposé du bien avec toute la prudence voulue, et dès lors l'absence de faute de sa part démontrée, ne suffirait pas pour l'affranchir. Le locataire est tenu de prouver la cause étrangère ou la vétusté de manière positive.

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 (cf. CA, 21 décembre 2011, n° 31.982 du rôle ; cf. Cass. belge, 19 décembre 1963 ; cf. Cass. fr., ch. soc., 31 janvier 1962, et Cass. fr., ch. soc., 15 octobre 1964, cités dans Patrick Kinsch, Probabilité et certitude dans la preuve en justice, JTL, 2009, p. 42 et s., n° 18 et s.).

A noter que l'absence de preuve du paiement des factures portant sur la réparation de dégâts locatifs, respectivement le fait que les frais de réparations ne sont documentés que par des devis/offres (et non par des factures dûment acquittées) ne porte pas à conséquence. En effet, le paiement des indemnités pour dégâts locatifs imputables 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.

En présence d'états des lieux d'entrée et de sortie, l'obligation de restitution des lieux dans le chef du locataire s'apprécie suivant l'état comparatif des lieux, à son entrée et à sa sortie.

En l'espèce, face aux contestations de PERSONNE1.) que les deux documents intitulés état des lieux d'entrée du 30 septembre 2023 et état des lieux de sortie du 28 mars 2024 soient des constats contradictoires faute d'y avoir assisté et de les avoir signés, il y a lieu de retenir en l'espèce l'absence d'états contradictoires des lieux d'entrée et de sortie.

L'article 1<sup>er</sup> alinéa 3 du contrat de bail signé entre parties le 21 juillet 2023 stipule que « *Le Preneur reconnaît qu'à la signature de ce contrat il a reçu le logement en bon état de réparations, et doit les rendre tels quel (Code civil Art. 1731).* »

La réception des lieux loués en bon état de réparations locatives est expressément reconnue par PERSONNE1.).

Ayant pris possession des lieux en bon état de réparations locatives, PERSONNE1.) devait les rendre tels à la fin du bail.

PERSONNE2.) qui doit donc prouver la réalité des dégradations invoquées et prouver que les dégradations dépassent l'usure normale, fait verser, afin d'établir ses griefs, seulement des photographies unilatérales, une facture et un devis.

Les photos indiquées ne permettent pas au tribunal de visualiser les désordres relevés tenant à un défaut de nettoyage, une dégradation du vinyle, une dégradation anormale de la peinture et d'en apprécier l'ampleur, de sorte que toute indemnisation y relative encourt le rejet.

De l'appréciation du tribunal, les pièces produites ne suffisent pas pour établir tant l'existence de dégâts locatifs que leur gravité.

Au vu de ce qui précède, la demande reconventionnelle en indemnisation pour dégâts locatifs est à rejeter pour être non fondée, de sorte que la demande reconventionnelle en compensation judiciaire suit le même sort.

## **2. Demande principale en restitution de la garantie locative**

Le tribunal est saisi d'une demande en restitution de la garantie locative pour le montant de 2.400.- euros.

Il est constant en cause qu'en début de bail, PERSONNE1.) a fourni une garantie locative de 2.400.- euros à a bailleresse.

Il y a lieu de faire droit à la demande en remboursement de la garantie locative.

En l'absence de contestations quant au cours des intérêts et quant à la majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la notification du jugement à intervenir, il y a lieu de faire droit à ces demandes et d'allouer les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit le 31 juillet 2024.

Il y a dès lors lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 2.400.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 31 juillet 2024, jusqu'à solde.

Conformément aux articles 15 et 15-1 de de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, la majoration du taux de l'intérêt légal est de droit.

## **3. Demandes accessoires**

Chacune des parties sollicite une indemnité de procédure.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Au vu du sort réservé à sa demande, PERSONNE2.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure, alors qu'il est de principe que la partie qui succombe ne saurait bénéficier des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît cependant équitable d'allouer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure à concurrence de 400.- euros.

PERSONNE1.) conclut à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

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'y a pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte qu'elle est à rejeter.

Conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombe sera condamnée aux dépens. Au vu de l'issue du litige, les frais sont à charge de PERSONNE2.).

### **Par ces motifs**

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

**reçoit** la requête en la forme ;

**donne acte** à PERSONNE2.) de ses demandes reconventionnelles ;

**dit** les demandes principale et reconventionnelles recevables ;

**dit** les demandes reconventionnelles en indemnisation des dégâts locatifs et en compensation judiciaire non fondées et en **déboute** ;

**dit** la demande principale en restitution de la garantie locative d'un montant de 2.400.- euros fondée ;

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 2.400.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 31 juillet 2024, jusqu'à solde ;

**dit** qu'il y a lieu à majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement ;

**dit** la demande de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure non fondée et en **déboute** ;

**dit** la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure fondée à concurrence de 400.- euros et en **déboute** pour le surplus ;

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 400.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

**rejette** la demande en exécution provisoire du jugement ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Katia FABECK, juge de paix, assistée du greffier Tom BAUER, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

**Katia FABECK**

**Juge de paix**

**Tom BAUER**

**Greffier**