

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 575/25  
L-BAIL-306/24

## **Audience publique du 13 février 2025**

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

1 ) PERSONNE1.),

2 ) PERSONNE2.), les deux demeurant à L-ADRESSE1.)

**parties demanderesses au principal**  
**parties défenderesses sur reconvention**

sub 1) et sub 2), comparant par Maître Jessica PACHECO, avocat à la Cour, demeurant à Dudelange

e t

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.)

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

étant présente lors de l'audience du 16 janvier 2025

---

## **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 26 avril 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 17 juin 2024, puis refixée au 20 juin 2024, puis refixée au 24 octobre 2024 et finalement refixée au 16 janvier 2025.

A la prédite audience, Maître Jessica PACHECO et PERSONNE3.), 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,

## **l e j u g e m e n t q u i s u i t :**

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 26 avril 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour la voir condamner à la restitution de la garantie locative à concurrence de 8.700 euros avec les intérêts légaux à compter d'une mise en demeure du 22 septembre 2023, sinon à compter d'une mise en demeure du 18 octobre 2023, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, ainsi que de se voir allouer une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile, le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

### **Les moyens et prétentions des parties**

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que par un contrat de bail du 9 décembre 2020 avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2021, ils avaient pris en location auprès de PERSONNE3.) une maison sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer de 2.900 euros par mois. Dans le cadre de l'exécution de ce contrat de bail, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avaient fourni une garantie locative de 3 mois de loyers, à savoir la somme de 8.700 euros.

Alors que PERSONNE3.) aurait refusé divers aménagements nécessaires en raison de l'état de santé de PERSONNE1.), les parties demanderesse auraient résilié le contrat de bail par un courrier recommandé au 15 mai 2023 pour le 30 juin 2023.

La bailleresse aurait accepté cette résiliation et PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient quitté les lieux le 29 juin 2023, les clés ayant été remises à cette date.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient néanmoins refusé de signer l'état des lieux de sortie préparé par PERSONNE3.) alors que cette pièce ferait état de dégâts locatifs en réalité inexistantes, la bailleresse tentant de se faire payer des travaux de rénovation.

Les parties demanderesses auraient notamment mandaté une société de nettoyage aux fins de nettoyage des lieux mais PERSONNE3.) n'aurait pas été satisfaite du résultat alors même que ce professionnel serait intervenu à deux reprises.

En l'absence de tout dégât locatif dépassant l'usure normale du bien loué, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à la restitution de l'intégralité de la garantie locative prestée lors de la prise d'effet du contrat de bail.

Deux mises en demeure du 22 septembre 2023 et du 18 octobre 2023 seraient en effet restées sans effet.

#### PERSONNE3.)

A l'audience du Tribunal du 16 janvier 2025, PERSONNE3.) a contesté la demande adverse.

PERSONNE3.) a formulé une demande reconventionnelle tendant à l'indemnisation de dégâts locatifs constatés lors du déguerpissement de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et dépassant l'usure normale et à titre de loyers impayés, laquelle a été résumée comme suit :

« (fichier) »

A l'audience du Tribunal, PERSONNE3.) a déclaré renoncer à sa demande relative à la révision du chauffage.

Il y a lieu de donner acte à PERSONNE3.) de sa demande reconventionnelle.

PERSONNE3.) fait valoir qu'un état des lieux de sortie aurait été réalisé en date du 29 juin 2023 par l'agence immobilière SOCIETE1.). PERSONNE2.) aurait participé à cet état des lieux de sortie en compagnie d'un tiers non autrement identifié et aurait finalement refusé de signer le document en question. En raison de la présence aux opérations aboutissant dans l'état des lieux de sortie, ce dernier serait opposable à PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Il résulterait de cette pièce de nombreux dégâts locatifs détaillés dans le courrier ci-dessus mais tendant principalement à un défaut d'entretien du jardin, à des défauts d'une porte coulissante due à un usage non-conforme et à des dégâts aux murs nécessitant une remise en peinture partielle de la maison.

En ce qui concerne les arriérés de loyers, PERSONNE3.) fait valoir qu'elle aurait certes accepté la résiliation du contrat de bail par le courrier adverse du 15 mai 2023 mais soulève que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auraient pas respecté le délai de préavis de trois mois à l'échéance du bail. En effet, selon ces dispositions, le bail aurait pris fin le 1er septembre 2023.

Or, après la remise des clés du 29 juin 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne se seraient plus acquittés du moindre loyer alors même qu'ils étaient tenus par le contrat de bail jusqu'au 1er septembre 2023. Ainsi, les mois de juillet et août 2023 demeureraient impayés, à savoir pour un total de 5.800 euros.

PERSONNE3.) ne s'est pas opposée à la compensation entre les sommes demandées par elle et la garantie locative retenue par elle.

#### PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent au rejet des demandes reconventionnelles adverses.

En effet, alors que l'état des lieux de sortie ne serait pas signé, il ne leur serait pas opposable. Les parties demandresses font en effet valoir que les attentes de PERSONNE3.) quant à l'état du bien loué au moment du déguerpissement étaient irréalistes. En témoignerait son obstination à soutenir un état de propreté incorrect alors même qu'une société de nettoyage était intervenue sur les lieux à deux reprises.

En ce qui concerne la porte coulissante, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que celle-ci était vétuste et que pendant l'exécution du contrat de bail, des difficultés de manipulation étaient apparues nécessitant l'intervention d'un technicien. Ces problèmes auraient été dûment signalés à la bailleuse.

En tout état de cause, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent l'existence des dégâts locatifs invoqués par PERSONNE3.) et leur imputabilité aux anciens locataires tout comme le quantum des frais que celle-ci veut mettre à leur charge.

En ce qui concerne les arriérés de loyers réclamés, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que PERSONNE3.) a accepté tant la résiliation du contrat de bail opérée unilatéralement par les locataires et qu'elle a donné son accord pour la remise des clés le 29 juin 2023. Elle serait malvenue de réclamer des loyers pour tout ce qui dépasse cette date-butoir.

## Appréciation

Il est constant en cause que par un contrat de bail du 9 décembre 2020 avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2021, PERSONNE3.) a donné en location à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une maison sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.900 euros. Dans le cadre de ce contrat de bail, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont versé à PERSONNE3.) une garantie locative de 8.700 euros.

Les parties s'accordent encore pour retenir que l'état de santé de PERSONNE1.) s'est fortement dégradé au cours de l'exécution du bail et que des aménagements conséquents dans la maison auraient été nécessaires pour lui permettre de continuer d'y résider. PERSONNE3.) s'est opposée à ces travaux d'aménagement, de sorte à ce que par un courrier du 15 mai 2023 (erronément daté au 15 juin 2023), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont résilié ledit contrat de bail pour le 30 juin 2023.

PERSONNE3.) a accepté le principe de cette résiliation et la date du 29 juin 2023 fut retenue par l'ensemble des parties au litige aux fins de réalisation d'un état des lieux de sortie et pour la remise des clés.

### Quant à la demande principale de PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

La garantie locative n'est remboursable que si le preneur justifie de l'exécution de ses obligations et de réparation d'éventuels dégâts locatifs.

N'étant remboursable qu'après entière exécution, le bailleur n'est tenu de remettre le solde revenant au locataire qu'au moment où la garantie locative n'a plus de raison d'être.

La garantie locative est en effet destinée à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du bail et notamment du défaut de paiement des charges ou des dégâts locatifs. 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.

Au vu de l'absence de contestations de PERSONNE3.) et alors que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont quitté les lieux, il y a lieu de faire droit à la demande de remboursement de la garantie locative à concurrence de **8.700 euros**.

### Quant aux demandes reconventionnelles de PERSONNE3.)

- *Les dégâts locatifs*

En l'espèce un état des lieux d'entrée a été contradictoirement réalisé entre parties en date du 14 décembre 2020. Cet état des lieux d'entrée est versé en tant que pièce

2 par PERSONNE3.) et est accompagné de photographies. Il a été réalisé ensemble avec l'agence immobilière SOCIETE1.).

Suivant l'article 1732 du Code civil, « [le locataire] *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* ».

Seule la réparation de dégâts imputables au locataire et qui ne résultent pas d'une usure normale ou de la vétusté peut être mise à charge du preneur.

Il est évident que tout usage de la chose, même normal, l'abîme inévitablement dans une certaine mesure.

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 (cf. Trib. d'arr. Lux., 27 mars 2012, BIJ n° 8/12, p. 157).

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).

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 (cf. Trib. d'arr. Lux., 5 février 1987, n° 35.323 du rôle).

En l'espèce, les parties s'accordent pour dire qu'en date du 29 juin 2023, un rendez-vous dans l'immeuble donné en location eut lieu en vue de la réalisation d'un état des lieux de sortie et de la remise des clés.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ainsi que PERSONNE3.) s'accordent encore pour dire qu'à cette date, les clés ont effectivement été remis à la bailleuse.

Les parties sont en désaccord quant à la validité et quant à l'opposabilité de la pièce intitulée « *Etat des lieux de sortie du 29 juin 2023* » réalisée par l'agence SOCIETE1.) et versée aux débats par PERSONNE3.).

Le Tribunal constate qu'il ressort de cette pièce que PERSONNE2.) était effectivement présent « *avec un témoin qui refuse de s'identifier* » mais qu'il n'a pas signé l'état des lieux. Ce dernier porte en effet que la seule signature de PERSONNE3.) et la date du 7 juillet 2023.

Aux termes des explications de PERSONNE3.) à l'audience, la dame PERSONNE4.) de l'agence SOCIETE1.) aurait réalisé le document sur les lieux et aurait pris les photographies qui sont annexées à la pièce versée à l'audience. Elle-même y aurait apposé diverses remarques.

Il ressort effectivement de l'analyse du document en question qu'il comporte des mentions manuscrites de deux personnes, les écritures et les couleurs des stylos étant effectivement différentes.

La dernière mention apposée sur ledit document est la suivante : « *Le projet sera envoyé aux parties pour signature et prise de position éventuelle* ».

PERSONNE3.) reste cependant en défaut de prouver si ce « *projet* » a effectivement été envoyé à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et s'il a été accepté par ces derniers.

Il s'ensuit que la pièce versée par PERSONNE3.) ne saurait valoir état des lieux de sortie contradictoire et n'est pas opposable à PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Le Tribunal constate ensuite que PERSONNE3.) reste en défaut de prouver l'existence des dégâts locatifs dont la réparation est réclamée par tous autres moyens, telles que des attestations testimoniales ou encore un constat d'huissier de justice.

Au vu des contestations de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), les dégâts locatifs invoqués par PERSONNE3.) restent partant à l'état de pure allégation.

PERSONNE3.) est partant à **débouter** de sa demande reconventionnelle tendant à l'indemnisation des dégâts locatifs invoqués.

*- Les arriérés de loyers*

PERSONNE3.) conclut à la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement de deux mois de loyers alors que le délai de préavis conventionnellement prévu n'aurait pas été respecté.

Il ressort de la lecture du contrat de bail signé entre parties le 9 décembre 2020 ce qui suit sous « Durée » :

*« Le présent bail prend cours à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2021 et est conclu pour une durée initiale de trois ans et 3 mois jusqu'au 31 mars 2024. Le bail se renouvelle ensuite par tacite reconduction d'année en année.*

*A l'expiration de chaque échéance, chacune des deux parties peut, moyennant préavis de trois (3) mois notifié par lettre recommandée, dénoncer le bail.*

*Le locataire adressera l'original de sa lettre de résiliation au propriétaire et une copie à move-in immobilier sarl. »*

Ensuite, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) versent en tant que pièce 9 un courrier erronément daté au 15 juin 2023 mais envoyé le 15 mai 2023 par lequel ils résilient le contrat de bail avec effet au 30 juin 2023.

PERSONNE3.) ne conteste pas avoir réceptionné ce courrier de résiliation et avoir accepté de fixer l'état des lieux de sortie et la remise des clés pour le 29 juin 2023.

En ce faisant, PERSONNE3.) a accepté la dénonciation du contrat de bail en-dehors de stipulations du contrat de bail qui n'aurait permis une telle résiliation unilatérale qu'au plus tôt au 31 mars 2024, date de la première échéance.

PERSONNE3.) a également accepté que les parties demanderesses actuelles résilient unilatéralement le contrat de bail sans en adresser copie à l'agence immobilière.

Par ce comportement, PERSONNE3.) a accepté une résiliation unilatérale du contrat de bail pour le 30 juin 2023 et ne pourrait prétendre au moindre loyer après cette date. En effet, elle a repris possession des lieux le 29 juin 2023 en acceptant la remise des clés.

Il y a partant lieu de **débouter** PERSONNE3.) de sa demande tendant au paiement de loyers pour les mois de juillet et d'août 2023.

### Conclusion

Au vu de ce qui précède, PERSONNE3.) est à condamner à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **8.700 euros**, avec les intérêts légaux à compter d'une mise en demeure du 22 septembre 2023, jusqu'à solde.

### Les demandes accessoires

#### *- L'indemnité de procédure*

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il est cependant inéquitable de laisser à la seule charge des parties requérantes les sommes exposées par elles et non comprises dans les frais et dépens de l'instance, de sorte que leur demande en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée, au vu de l'enjeu du litige, à concurrence de **500 euros**.

#### *- L'exécution provisoire*

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire 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.* »

En l'espèce, il n'est pas opportun d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire.

En tant que partie succombant au litige, PERSONNE3.) est à condamner 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,

**reçoit** la demande en la forme ;

**donne acte** à PERSONNE3.) de ses demandes reconventionnelles ;

**déclare** ces demandes reconventionnelles non-fondées ;

**déclare** la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à la restitution de la garantie locative fondée pour le montant réclamé de 8.700 euros ;

**condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **8.700 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 22 septembre 2023, jusqu'à solde ;

**déclare** la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile fondée à concurrence de 500 euros ;

**condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **500 euros** ;

**dit** qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

**condamne** PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT,  
juge de paix

Natascha CASULLI,  
greffière