

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1106/25

Dossier no. L-BAIL-276/24

AUDIENCE PUBLIQUE DU MARDI, 25 MARS 2025

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.), demeurant à B-ADRESSE1.),

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

comparant en personne,

ET

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

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

comparant par PERSONNE3.), dûment mandatée.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 16 avril 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 23 mai 2024 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 20 février 2025, lors de laquelle la partie

demanderesse se présenta en personne, tandis que PERSONNE3.) comparut pour la partie défenderesse.

La partie demanderesse et le représentant de la partie défenderesse 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 a été remis

LE JUGEMENT QUI SUIT

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail conclu en date du 30 novembre 2017, ayant pris effet au 15 décembre 2017 pour une période de trois années jusqu'au 14 décembre 2020, bail tacitement reconductible pour des périodes successives d'une année, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer de 1.500 euros par mois et d'une avance sur charges de 190 euros par mois et contre fourniture d'une garantie locative de 4.500 euros.

Le contrat de bail en question a été résilié par PERSONNE1.) avec effet au 31 janvier 2023.

B. La procédure et les prétentions des parties

Par requête déposée en date du 16 avril 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 se voir restituer le montant de la garantie locative qu'il a fournie.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 276/24.

PERSONNE2.) réclame à titre reconventionnel la somme de 3.880, 20 euros pour les travaux de remise en peinture et pour les frais de nettoyage des lieux loués. Il réclame en outre la somme de 750 euros pour le ponçage du parquet.

Il échet de lui en donner acte.

C. L'argumentaire des parties

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) reproche à son ancien bailleur PERSONNE2.) de ne pas lui restituer le montant de la garantie locative sous de vains prétextes. Le bailleur ne lui aurait fourni aucun document permettant de justifier la réalisation des travaux de réparation allégués.

PERSONNE2.) s'oppose à la demande en faisant valoir qu'il retient le montant de la garantie locative pour le paiement du coût de réparation des dégâts locatifs imputables à PERSONNE1.) affectant le parquet et la peinture des lieux loués ainsi que des frais de nettoyage. Il renvoie à l'échange de messages des parties et à l'état des lieux de sortie. Il réclame à titre reconventionnel la somme totale de 3.880, 20 euros pour les travaux de remise en peinture et pour les frais de nettoyage tel que cela résulte de la facture émise en date du 9

octobre 2023 par la société SOCIETE1.). Il réclame en outre la somme de 750 euros pour le ponçage du parquet.

PERSONNE1.) fait répliquer qu'il a repeint les lieux loués, de sorte qu'il conteste l'existence de tout dégât locatif affectant la peinture. Il reconnaît la réalité de dégâts relatifs au parquet ainsi que le montant de 750 euros. Il n'aurait reçu aucun devis, ni facture pour les travaux de remise en état.

D. L'appréciation du Tribunal

La demande de PERSONNE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

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 en date du 30 novembre 2017, ayant pris effet au 15 décembre 2017 pour une période de trois années jusqu'au 14 décembre 2020, bail tacitement reconductible pour des périodes successives d'une année, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer de 1.500 euros par mois et d'une avance sur charges de 190 euros par mois et contre fourniture d'une garantie locative de 4.500 euros.

Le contrat de bail en question a été résilié par PERSONNE1.) avec effet au 31 janvier 2023.

Les parties ont établi un état des lieux d'entrée en date du 14 décembre 2017 et un état des lieux de sortie en date du 30 janvier 2023.

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.) dans le cadre de sa demande reconventionnelle pour s'opposer au remboursement.

1) La demande reconventionnelle

L'article 1134 du Code civil prévoit que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Suivant l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un état 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 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.

L'obligation de restituer la chose en fin de bail est une obligation de résultat dans le chef du preneur, 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, sauf à démontrer lui-même la cause étrangère, le fait qui rend la dégradation ou la perte non imputable au locataire (cf. TAL, 3 juillet 1997, n° 58795 ; M. HARLES, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 114).

En l'espèce, il échet de constater qu'il résulte du contrat de bail conclu le 30 novembre 2017 par les parties que l'appartement donné en location se trouve dans un état bien entretenu et complètement rénové. Par ailleurs, aux termes dudit contrat le locataire s'est engagé à rendre les lieux loués dans cet état, repeint à neuf et complètement nettoyé.

Il convient ensuite de constater qu'il ressort de l'état des lieux d'entrée établi et signé par les parties que les lieux loués se sont trouvés dans un bon état général.

D'après l'état des lieux de sortie effectué et signé par les parties, l'appartement n'a été ni repeint, ni nettoyé et la mise en peinture, le nettoyage et la remise en état du parquet doivent se faire aux frais du locataire.

PERSONNE2.) renvoie à une facture établie en date du 9 octobre 2023 émise par la société SOCIETE1.) portant sur la réalisation de travaux de remise en peinture des lieux loués pour un montant de 3.000 euros HTVA et sur les frais d'un nettoyage complet de l'appartement pour un montant de 345 euros HTVA, soit un montant total de 3.880,20 euros TTC.

Quant au parquet, il fournit une évaluation de 750 euros qui est acceptée par PERSONNE1.).

A défaut pour PERSONNE1.) de rapporter la preuve qu'il a procédé aux travaux de remise en peinture, de remise en état du parquet et de nettoyage des lieux loués conformément aux termes du contrat de bail conclu par les parties et en l'absence d'élément permettant de retenir que les montants réclamés présentent un caractère excessif, la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en octroi de la somme totale de 4.630,20 euros TTC est à dire 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 que PERSONNE1.) a fourni une garantie locative d'un montant de 4.500 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 valablement retenu l'intégralité du montant fourni au titre de la garantie locative.

La demande de PERSONNE1.) en restitution du montant de la garantie locative est dès lors à dire non fondée.

Après compensation et après déduction du montant de la garantie locative, PERSONNE1.) est condamné à payer à PERSONNE2.) le montant de 130,20 euros (4.630,20 – 4.500).

PERSONNE1.) succombant à l'instance est également condamné 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 premier ressort,

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

dit fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) à concurrence du montant de 4.630,20 euros,

dit que PERSONNE2.) a valablement retenu le montant de la garantie locative de 4.500 euros,

dit non fondée la demande principale de PERSONNE1.) en restitution de la garantie locative,

après compensation et après déduction du montant de la garantie locative, **condamne** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 130,20 euros,

condamne PERSONNE1.) 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 de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI