**Texte pseudonymisé**

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

Rép. 3135 /25
L-BAIL-73/25

**Audience publique du dix octobre 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

e n t r e

**PERSONNE1.) et PERSONNE2.),**

les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

**parties demanderesses,**

comparant par Maître Hayri ARSLAN, en remplacement de Maître Yusuf MEYNIOGLU, avocats à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et

**PERSONNE3.),** demeurant à F-ADRESSE2.),

**partie défenderesse,**

comparant par Maître Giovanna MEDURI, avocat, en remplacement de Maître Alain LORANG, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

**Faits**

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 30 janvier 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 10 mars 2025 à 9h, salle 0.15.

Après trois remises l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 22 septembre 2025, lors de laquelle, les parties demanderesses, comparant par Maître Hayri ARSLAN, en remplacement de Maître Yusuf MEYNIOGLU et la partie

défenderesse, comparant par Maître Giovanna MEDURI, en remplacement de Maître Alain LORANG furent entendues en leurs moyens et conclusions respectifs.

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 :**

## Procédure

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 30 janvier 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de Luxembourg pour voir condamner la défenderesse à restituer leur garantie locative de 4.800.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir de la mise en demeure, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde, et à voir majorer le taux d'intérêt de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la notification du jugement.

Les parties requérantes sollicitent encore l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir et la condamnation de la défenderesse aux frais et dépens ainsi qu'à une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

## Prétentions et moyens des parties

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent avoir pris en location un appartement sis à L-ADRESSE3.) auprès de la défenderesse suivant contrat de bail du 9 décembre 2022, qu'une garantie locative de 4.800.- euros aurait été payée par les requérants en début de bail, que les clés auraient été remises à la bailleresse en date du 15 décembre 2023 à l'échéance du bail mais que sans justification, la bailleresse refuserait de restituer la garantie locative en question, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

Ils ont augmenté lors des plaidoiries leur demande à titre d'indemnité de procédure au montant de 1.500.- euros.

A l'audience des plaidoiries, les époux GROUPE1.) ont encore réclamé la condamnation de la défenderesse au montant de 1.000.- euros au titre des troubles de jouissance subis sur base de l'article 1719 du Code civil sinon de l'article 1382 dudit code.

Il y a lieu de leur en donner acte.

PERSONNE3.) s'oppose à toute restitution de la garantie locative.

Elle fait état d'une créance à l'égard des locataires pour justifier la retenue de la garantie locative, à savoir :

- Arriérés de loyers et d'avances sur charges : 2.493,63.- euros
- Dégâts locatifs : 19.333,68.- euros

Soit un total de 23.327,31.- euros.

Elle sollicite à titre reconventionnel la condamnation des requérants au montant de 23.327,31.- euros de ce chef.

Elle réclame en outre la condamnation des requérants à une indemnité de procédure de 1.500.- euros.
Elle soulève encore l'irrecevabilité de la demande des requérants en indemnisation des troubles de jouissance pour constituer une demande nouvelle.

**Appréciation**

La recevabilité

La demande nouvelle est celle qui se différencie de la demande originaire par un de ses éléments constitutifs, objet, cause ou partie, et donc saisit le juge d'une prétention autre que celle dont il était déjà saisi par l'effet de l'acte introductif initial. Il a généralement été admis qu'une telle demande est irrecevable si l'adversaire s'oppose à son admissibilité en soulevant son irrecevabilité. Sommairement expliqué, le fondement de cette règle est généralement donné par la notion de contrat judiciaire : le demandeur introduit une action en justice, le défendeur accepte le débat sur cette question et le demandeur ne peut plus de façon unilatérale changer les termes du débat. On parle aussi d'immutabilité du litige (T. HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé, n° 1004 et 1005).

Le domaine de la demande nouvelle entraînant la sanction de l'irrecevabilité est réduit par deux techniques qui opèrent au regard de l'élément constitutif qu'est l'objet de la demande. Il s'agit, d'un côté, de l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile qui permet de modifier l'objet de la demande par des demandes incidentes, à condition que celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant et, de l'autre côté, par les demandes virtuellement comprises dans l'acte introductif d'instance (op. cit., n° 1007).

Il y a lieu d'admettre que la demande en indemnisation de troubles de jouissance saisit le juge d'une prétention différente, de par son objet et sa cause, de la demande en restitution d'une garantie locative ; elle ne se rattache donc pas à la demande originaire, ni n'était virtuellement comprise dans celle-ci.

La demande en indemnisation du chef de prétendus troubles de jouissance, formulée par les époux GROUPE1.) à l'audience du 22 septembre 2025, est partant à déclarer irrecevable.

Pour le surplus, les demandes, régulières en la forme, sont à déclarer recevables.

Le bien-fondé

Suivant contrat de bail du 9 décembre 2022, avec effet au 15 décembre 2022, les parties requérantes ont pris en location auprès de la défenderesse un appartement sis à ADRESSE3.) ; il est constant en cause que les locataires ont fourni une garantie locative d'un montant de 4.800.- euros.

Le bail est venu à échéance en date du 15 décembre 2023.

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

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, défaut de paiement de loyers ou de charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs (cf. Marianne HARLES, Le bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, n° 65, Pas. 31, p. 319).

Il convient partant d'analyser les créances invoquées par la partie bailleresse en vue de justifier la non-restitution de la garantie locative et sa demande reconventionnelle à voir condamner les locataires aux montants réclamés.

° *Les arriérés de loyers et d'avances sur charges*

La partie bailleresse réclame de ce chef le montant de 2.493,63.- euros se décomposant comme suit :

- 812,90.- euros pour le mois de décembre 2023
- 255,33.- euros pour le solde de charge pour l'année 2022
- 1.425,40.- euros pour le solde de charge pour l'année 2023

**Concernant le montant de 812,90.- euros** au titre du mois de décembre 2023, celui-ci a été expressément reconnu par les locataires à l'audience du 22 septembre 2025. Le montant de 812,90.- euros peut partant valablement être retenu à leur charge.

**Concernant le montant de 255,33.- euros** pour le solde de charge de l'année 2022, celui-ci a été contesté par les locataires qui reconnaissent cependant tout au plus un montant de 76,65.- euros de ce chef.

A noter que la partie bailleresse n'a pas autrement expliqué le bien-fondé du quantum de 255,33.- euros réclamé par elle.

Il résulte des éléments du dossier, en particulier du décompte du syndic SOCIETE1.), relativement à l'année 2022, que la « part locataire » se chiffre au total de 467,23.- euros (ce chiffre se rapportant au prorata de 44 jours, la partie bailleresse n'ayant acquis l'appartement qu'à la mi-novembre 2022).

Comme le soulignent à juste titre les locataires, le bail entre parties n'a pris effet qu'à partir du 15 décembre 2022, de sorte que ces derniers sont redevables des charges locatives pour la seule période du 15 décembre au 31 décembre 2022, soit le montant de 169,90.- euros (= [467,23 : 44] x 16).

En prenant en compte l'avance sur charges de 100.- euros (pour la seconde moitié du mois de décembre 2022), dont le paiement n'a pas été contesté par la bailleresse, et

à défaut de plus amples contestations de cette dernière, il en résulte un montant de 69,90.- euros encore redu par les locataires de ce chef.

C**oncernant le montant de 1.425,40.- euros** pour le solde de charge de l'année 2023, celui-ci a été contesté par les locataires qui reconnaissent cependant un montant de 1.395,05.- euros de ce chef.
A noter que la partie bailleresse n'a pas autrement expliqué le bien-fondé du quantum de 1.425,40,- euros réclamé par elle.

Il résulte du décompte du syndic SOCIETE1.), relativement à l'année 2023, que la « part locataire » se chiffre au total de 3.695,05.- euros ; ledit montant a été expressément reconnu par les locataires.

Comme le soulignent à juste titre les époux GROUPE1.), il y a lieu de prendre en compte le paiement du montant de 2.300.- euros payé par eux au titre des avances sur charges pour l'année 2023 (montant non remis en cause par la partie bailleresse lors des plaidoiries).

Au regard de ces éléments et à défaut de plus amples contestations de la partie bailleresse, il en résulte un montant de 1.395,05.- euros encore redu par les locataires de ce chef.

En conclusion, la partie bailleresse est fondée à réclamer le montant de 2.277,85. euros (= 812,90 + 69,90 + 1.395,05) au titre des loyers et charges impayés.

° *Les dégâts locatifs*

PERSONNE3.) fait état de plusieurs postes au titre de dégâts locatifs.

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

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. Dans le mécanisme de l'article 1732 du Code civil, il n'incombe partant pas au bailleur de prouver que la dégradation est imputable au locataire mais il lui suffit 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 (Marianne HARLES : Le bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, n° 114, page 343, Pasicrisie 31).

Aux termes de l'article 1755 du Code civil, aucune des réparations réputées locatives n'est à charge des locataires quand elles ne sont occasionnées que par la vétusté ou la force majeure.

Ne constitue pas une dégradation engageant la responsabilité du preneur, celle qui résulte de l'usage normal de la chose, de son usure, de sa vétusté même s'il en découle certaines détériorations, car il est manifeste que tout usage de la chose, même normal, l'abîme et la détériore, dans une certaine mesure (Novelles, M. La Haye et J. Vankerckhove, Le louage de choses, tome 1er, éd. Larcier, n° 980)

Il appartient dès lors dans un premier temps au propriétaire d'établir les dégâts par lui allégués et de prouver qu'ils dépassent l'usure normale.

Il est constant en cause qu'il a été rédigé tant un état des lieux d'entrée qu'un état des lieux de sortie (ce dernier ayant eu lieu le 12 décembre 2023 au soir d'après un courriel adressé le 13 décembre 2023 à la bailleresse par l'agent immobilier ayant représenté celle-ci) ; la partie bailleresse a encore pris l'initiative de recourir à un huissier de justice qui a établi un procès-verbal de constat des lieux daté du 13 décembre 2023.

Concernant l'état des lieux de sortie, celui-ci n'a pas été signé par les locataires (ces derniers ayant cependant été présents) ; le courriel du 13 décembre 2023 adressé par l'agent immobilier à la bailleresse explique à ce titre que les locataires auraient refusé de signer l'état des lieux de sortie dont question.

A l'audience du 22 septembre 2025, si les locataires ont reconnu leur refus de signer à l'époque, ils ont cependant expliqué accepter le contenu dudit document et partant sa valeur probante. Ledit état des lieux de sortie peut partant valablement être pris en considération.

Concernant le PV de constat de l'huissier de justice Laura GEIGER, les locataires ont réclamé le rejet de cette pièce en ce qu'elle constituerait une « preuve illicite » alors qu'ils n'auraient pas été conviés aux opérations de constat.

Il est constant en cause que le constat d'huissier a eu lieu sans la présence des locataires, ces derniers n'ayant pas été conviés aux opérations dont question.

Il est admis que lorsque le constat d'un huissier de justice n'a pas été contradictoire alors qu'il aurait pu l'être, il ne pourra être opposé au locataire ( Cass. 3e civ., 29 avr. 2002 : AJPI 2002, p. 520 . - CA Versailles, 4e ch., 14 janv. 1987 : JurisData n° 1987-042501 . - CA Nancy, 2e ch., 22 févr. 1988 : JurisData n° 1988-041212 .). Est inopposable au locataire un état des lieux effectué unilatéralement par huissier , si aucun motif ne justifie qu'il n'ait pas été procédé de façon contradictoire ( CA Paris, pôle 4, 3e ch., 16 sept. 2010, n° 09/03335 : AJDI 2011, p. 58 ).

Ceci étant dit, il est admis d'une manière générale qu'un constat d' huissier, même établi de manière unilatérale, ne peut être écarté purement et simplement ( Cass. 3e civ., 25 sept. 2002 : AJDI 2003, p. 118 , note S. Laporte-Leconte ; Rev. Administrer juill. 2003, p. 37 , obs. V. Canu). Le caractère non contradictoire de l'état des lieux n'interdit pas de le verser aux débats ( Cass. 3e civ., 17 mars 2016, n° 14-15.325 : JurisData n° 2016-005006 . - Cass. 3e civ., 12 nov. 2008, n° 07-17.840 ). En effet, le principe de contradiction est sauf, dès lors que le constat a été soumis lors des débats à la discussion contradictoire des parties ( Cass. 3e civ., 7 déc. 2010, n° 09-71.709 . - Dans le même sens : Cass. 3e

civ., 3 avr. 2001 : Administrer janv. 2002, p. 34 , obs. V. Canu ; RTD civ. 2001, p. 659 , obs. R. Perrot. - Cass. 3e civ., 21 nov. 1995 : Loyers et copr. 1996, comm. 65 ).

Le constat ainsi établi n'empêche pas le bailleur d'invoquer l'existence de désordres locatifs ( Cass. 3e civ., 17 mars 2016, n° 14-15.525 : JurisData n° 2016-005006 ; Loyers et copr. 2016, comm. 111 , note B. Vial-Pédroletti). Mais lorsqu'il ne peut être opposé au locataire en raison des circonstances dans lesquelles il a été établi, il ne constitue qu'un élément de preuve parmi d'autres (en ce sens : CA Paris, 6e ch. B, 22 oct. 1998 : Loyers et copr. 1999, comm. 177 , obs. B. Vial-Pédroletti). Les constatations du commissaire de justice n'ont alors valeur que de simple renseignement ( CA Lyon, 16 avr. 1992 : Rev. loyers 1992, p. 419 ).

Les constatations de l'huissier de justice GEIGER peuvent partant être prises en compte à tire de simples renseignements.

Il convient d'analyser les différents postes relatifs aux dégâts locatifs revendiqués.

- *Le nettoyage de l'appartement pour un montant de 302,40.- euros*

La partie bailleresse se prévaut d'une facture de la société SOCIETE2.) du 12 janvier 2024 d'un montant de 302,40.- euros du chef de prestations de nettoyage de l'appartement pris en location.

Les locataires contestent ce poste, notamment en ce que la facture invoquée aurait été établie un mois après leur départ des lieux.

En l'espèce, si le PV d'huissier de justice GEIGER mentionne que l'appartement ne se trouve pas dans un état général propre et évoque des taches à plusieurs endroits, le Tribunal relève que ces observations ne sont pas corroborées par d'autres éléments, notamment par l'état de sortie qui ne comporte aucune mention sur l'éventuel état de saleté de l'appartement.

Il s'y ajoute que le nettoyage a été effectué pratiquement un mois après le départ des locataires, étant précisé qu'une nouvelle cuisine a été installée après le départ des requérants. Une causalité entre le nettoyage revendiqué et les agissements des requérants laisse dès lors d'être établie.

Ce poste est partant à rejeter

- *Le remplacement du syphon pour un montant de 711,83.- euros*

La partie bailleresse se prévaut d'une facture de la société SOCIETE3.) mettant en compte le montant de 711,83.- euros du chef d'une intervention du 6 septembre 2024 avec l'objet suivant : « *Ouverture du mur et remplacement syphon de machine à laver encastré pour cause de fuite (locat. Reznikov 4ème étage droite)* ».

Les locataires contestent être à l'origine d'un quelconque dégât de ce chef.

Sur question du tribunal, le mandataire de la partie bailleresse a reconnu que le problème du syphon n'est évoqué ni dans l'état de sortie ni dans le constat d'huissier.

Au regard de cet élément et au regard du fait que la facture a trait à une réparation effectuée plusieurs mois après le départ des locataires - l'appartement ayant à priori été entretemps reloué - et à défaut de plus amples explications par la partie bailleresse, il n'est partant pas établi que la détérioration du syphon soit imputable aux requérants.

Ce poste est partant à rejeter.

- Le devis de la société SOCIETE4.) pour le montant de 17.734,31.- euros

PERSONNE3.) se prévaut de plusieurs devis établis par la société SOCIETE4.) en date du 22 mai 2025, à savoir :

- Devis d'un montant de 468,98.- euros du chef de travaux d'électricité
- Devis d'un montant de 9.245,84.- euros du chef de travaux de peinture
- Devis d'un montant de 6.430,89.- euros du chef de travaux de maçonnerie/carrelage
- Devis d'un montant de 1.588,60.- euros du chef de travaux de sanitaire

Les époux GROUPE1.) contestent toute responsabilité de ce chef.

Le Tribunal relève que la partie bailleresse ne saurait se limiter à verser en vrac des devis de rénovation de l'appartement sans expliquer plus amplement en quoi ces travaux auraient été rendus nécessaires suite aux agissements des requérants, respectivement, suite à des détériorations précises renseignées dans l'état des lieux de sortie.

Il s'y ajoute que les devis dont question ont été établis plus d'une année après le départ des locataires et ne présentent dès lors aucune causalité avec les éventuelles dégradations renseignées dans l'état des lieux de sortie et/ou le constat d'huissier.

Ce poste est partant à rejeter.

- *La facture de l'huissier de justice CALVO pour le montant de 585,14.- euros*

La bailleresse entend réclamer aux locataires le coût d'intervention de l'huissier de justice GEIGER.

Les locataires s'opposent à la demande au motif que la facture versée en cause par PERSONNE3.) se rapporterait à une prestation distincte, à savoir la rédaction d'un acte d'appel.

S'il est vrai qu'il existe une confusion au niveau de la facture de l'huissier de justice telle que versée en cause, alors qu'elle met en compte le montant de 585,14.- euros se rapportant à un « acte d'appel » en date du 13 février 2024, il n'en demeure pas moins que le PV de constat mentionne lui-même à sa dernière page le coût dudit acte d'un montant de 585,14.- euros ; ce moyen tombe partant à faux.

Il en demeure pas moins qu'il est admis que l'établissement de l'état des lieux de façon non contradictoire entache sa valeur probante et le bailleur doit seul en supporter le coût ( CA Paris, 15 déc. 2005 : JurisData n° 2005-289717 ; Loyers et copr. 2006, comm. 51 , note B. Vial-Pédroletti), étant précisé, pour être complet, qu'en l'espèce, la partie bailleresse ne tire aucune conséquence concrète des constatations de l'huissier de justice.

Ce poste ne saurait dès lors être mis à charge des locataires.

Conclusion :

Dans ces conditions, et sur base de ce qui précède, PERSONNE3.) est en droit de se prévaloir à titre reconventionnel d'une créance d'un montant de 2.277,85.- euros à l'égard des requérants.

La partie bailleresse a dès lors été en droit de retenir le prédit montant de la garantie locative.

Il en résulte que la demande en remboursement des parties requérantes au titre de la garantie locative est fondée à concurrence du montant de 2.522,15.- euros (=4.800 – 2.277,85), à augmenter des intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 18 décembre 2024 jusqu'à solde.

En vertu des articles 15 et 15-1 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 de trois points s'impose au Tribunal au cas où le créancier la demande. Il y a donc lieu de faire droit à cette demande.

<u>Les demandes accessoires</u>

Chacune des parties réclame l'allocation d'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).

Les parties n'ayant pas établi la condition de l'iniquité requise par la loi, ces demandes sont à rejeter.

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 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 qu'elle est à rejeter.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner PERSONNE3.) 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,

**déclare** irrecevable la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en indemnisation des troubles de jouissance,

**déclare** les demandes recevables pour le surplus,

**dit** que PERSONNE3.) a valablement pu déduire de la garantie locative un montant total de 2.277,85.- euros,

**dit** la demande en remboursement de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre de solde de la garantie locative fondée jusqu'à concurrence du montant de 2.522,15.- euros et en **déboute** pour le surplus,

**condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre de solde de la garantie locative le montant de 2.522,15.- euros, à augmenter des intérêts légaux à partir du 18 décembre 2024 jusqu'à solde,

**ordonne** la majoration du taux d'intérêt de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la signification du jugement,

**dit** les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure non fondées et en **déboute**,

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement,

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

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

Robert WORRE
Juge de Paix

Jacqueline GERTEN
Greffière