Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-229/25

Audience publique du 23 octobre 2025

Le Tribunal de Paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer a rendu le jugement qui suit dans la cause

dans la cause

e n t r e

1. **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),

2. **PERSONNE2.)**, demeurant à la même adresse,

parties demanderesses
parties défenderesses sur reconvention

comparant par Maître Stéphanie LACROIX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) s.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et de Sociétés sous le numéro NUMERO1.) et représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse
partie demanderesse sur reconvention

comparant par Maître Aline GODART, avocat à la Cour, demeurant à Strassen,

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 14 mars 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-229/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi 12 mai 2025 à 15h, salle JP 0.15.

Après une remise contradictoire, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 29 septembre 2025, lors de laquelle, Maître Stéphanie LACROIX, se présenta pour la partie demanderesse,

partie défenderesse sur reconvention et Maître Aline GODART se présenta pour la partie défenderesse, partie demanderesse sur reconvention.

Les mandataires 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 fixé,

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

Par requête déposée le 14 mars 2025 au greffe du Tribunal de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à leur payer la somme de 4.800.- euros correspondant à la garantie locative avec les intérêts légaux à partir du 6 mai 2024, date de leur départ, sinon à partir de la mise en demeure du 17 juin 2024, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde. Ils demandent à voir condamner la partie défenderesse à leur payer le montant de 6.350.- euros, sinon tout autre montant supérieur, en indemnisation de leur préjudice lié à la perte de jouissance du bien loué pendant la période de location ainsi que le montant de 50.- euros correspondant aux frais liés à l'appel de la garantie locative. Ils sollicitent finalement l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'appui de leur demande, les requérants exposent que suivant contrat de bail signé en date du 27 septembre 2022, ayant pris effet le 15 novembre 2022, ils ont loué un appartement dans un immeuble en copropriété sis à L-ADRESSE1.), appartenant à la société SOCIETE1.) s.à r.l.. Ils expliquent avoir fourni au bailleur une garantie bancaire à première demande souscrite auprès de l'établissement bancaire SOCIETE2.) pour un montant de 4.800.- euros conformément aux stipulations de l'article 3 du contrat de bail et qu'un état des lieux d'entrée contradictoire a été effectué et signé entre parties en date du 14 novembre 2022.

Les requérants expliquent que dès le 29 novembre 2022, ils ont remarqué l'apparition de taches sur le parquet du séjour et des dommages/dégâts sur la surface du parquet du séjour et de la chambre à coucher ainsi que sur les murs de la cuisine et qu'au retour de leur vacances en date du 24 août 2023, ils ont remarqué l'apparition de nombreuses moisissures au sein de l'appartement. Ils affirment avoir tenté de faire disparaître lesdites moisissures par un nettoyage en profondeur hebdomadaire ainsi que par une aération quotidienne de toutes les pièces, mais que malgré les précautions prises, les moisissures ont continué à apparaître de sorte qu'ils en ont averti le bailleur par courriel du 18 septembre 2023.

Ils font valoir que le bailleur s'est déplacé au sein de l'appartement loué en compagnie de son frère en date du 19 septembre 2023 et que par courriel du même jour, le propriétaire leur a recommandé de nettoyer régulièrement les taches et d'aérer régulièrement l'appartement afin de retirer et éviter la propagation de la moisissure. Ils soutiennent que lors de la visite, le frère du propriétaire a mentionné le fait que l'apparition de moisissures était due à l'orientation nord du bâtiment et qu'il convenait de mettre en place un déshumidificateur puissant afin de freiner la propagation des moisissures sans trouver de solution pérenne contre cette humidité excessive. Ils affirment en avoir déduit que l'humidité et les moisissures présentes au sein de l'appartement étaient liées à une humidité excessive de la façade et corroborées par des photographies prises de la façade extérieure.

Les requérants expliquent avoir suivi les conseils du propriétaire en aérant, en chauffant suffisamment l'appartement ainsi qu'en procédant à un nettoyage régulier et en profondeur de

l'appartement, mais que leurs efforts se sont, au fil des mois, avérés vains alors que l'appartement présentait de plus en plus de moisissures.

Ils estiment que les problèmes et défauts de la chose louée sont uniquement en relation causale avec les problèmes d'étanchéité de la façade extérieure du bâtiment et ils reprochent au bailleur de n'avoir jamais daigné leur procurer un quelconque appareillage malgré les recommandations de son frère et n'avoir jamais proposé une remise en peinture de l'appartement malgré sa promesse, ni aucune autre solution.

Les requérants expliquent que malgré les défauts de jouissance, ils ont toujours réglé les loyers et avances sur charges anticipativement et qu'ils ont finalement résilié le contrat de bail par courrier du 2 janvier 2024 avec un préavis de trois mois courant du 2 janvier 2024 au 1er avril 2024. Ils font valoir qu'ils ont quitté les lieux en date du 6 mai 2024, date à laquelle un état des lieux de sortie fut établi. Il résulterait de cet état des lieux de sortie que l'appartement a été rendu dans un bon état et dans le même état qu'il leur avait été remis en début de bail.

Ils soutiennent qu'ils ont dès lors demandé la restitution de leur garantie locative, mais qu'en date du 17 mai 2024, soit onze jours après la signature de l'état des lieux de sortie et la remise des clefs, ils ont reçu un courriel du bailleur qui leur reprochait, en contradiction totale avec les mentions de l'état des lieux de sortie, que l'appartement aurait été laissé dans un état de « désolation ». Dans ce courriel, le bailleur se serait même étonné de la présence de moisissures qui, selon lui, n'avaient jamais été constatées. Ils font valoir que le bailleur ne prouve pas les prétendus frais qu'il aurait dû payer afin de remettre en état l'appartement alors qu'au jour de la demande en justice, ils n'ont jamais reçu la moindre facture de la part du propriétaire.

Il serait encore intéressant de noter que le bailleur leur impute la remise en peinture l'appartement alors même que cette remise en peinture aurait dû avoir lieu suite à la visite du bailleur au mois de septembre 2023 en raison des moisissures apparues de son unique faute, et que l'appartement n'avait pas été repeint en début de bail.

Etant donné que l'état des lieux de sortie mentionne clairement que l'appartement a été rendu dans un bon état, les requérants estiment que les accusations du bailleur, auxquelles ils affirment avoir répondu par courriel du 27 mai 2024, sont infondées. Ils font valoir que dans un courriel de réponse du bailleur du 27 mai 2024, ce dernier a même prétendu que les infiltrations présentes sur la façade du bâtiment seraient dues aux locataires et il les aurait menacés de poursuites judiciaires. Ils expliquent encore que leur assureur a mis le bailleur en demeure par courrier du 17 juin 2024 et lui a rappelé ses obligations.

Les requérants soutiennent que malgré toutes leurs protestations et les pièces démontrant que l'appartement a été rendu en bon état, le bailleur a fait appel à la garantie locative auprès de la banque au mois de mai 2024 et qu'il refuse actuellement de la leur restituer.

Ils demandent ainsi à voir condamner le bailleur à leur restituer la garantie locative à hauteur de 4.800.- euros.

Les requérants demandent encore à voir condamner la partie défenderesses à les indemniser des préjudices par eux subis en relation causale avec les moisissures et infiltrations d'eau existant dans l'objet loué sur base des articles 1719 et suivants du code civil.

Dans la mesure où les moisissures auraient été dûment dénoncées au bailleur et que ce dernier n'aurait rien entrepris pour faire cesser, sinon diminuer le trouble, les requérants estiment être en droit d'être indemnisés du fait d'avoir été contraints d'habiter dans un endroit

insalubre infesté de moisissures. Ils évaluent ce trouble de jouissance, pour toute la durée du bail, soit dix mois, à une moins-value de 30%, soit de 480.- euros par mois.

Ils réclament ainsi les montants suivants :

- Perte de jouissance (480€ x 10 mois) 4.800.- euros
- Dommage moral : 1.500.- euros
- Commission bancaire (appel injustifié à la garantie bancaire): 50.- euros

A l'audience des plaidoiries du 29 septembre 2025, les requérants renoncent à la demande en allocation d'une indemnité de procédure et pour le surplus, ils maintiennent leurs demandes telles que formulées dans la requête. Ils donnent seulement à considérer qu'une erreur matérielle s'est glissée dans le dispositif de la requête et qu'ils réclament le montant de 6.300.- euros à titre de perte de jouissance et de dommage moral et non pas le montant de 6.350.- euros.

La partie défenderesse explique qu'en début de bail, l'appartement a été remis en bon état aux locataires et que dans le courriel du 29 novembre 2022, les locataires ne dénoncent pas de problèmes de moisissures et d'humidité, mais seulement quelques trous qu'il fallait encore boucher. Elle soutient que ce n'est qu'en cours de location que les problèmes de moisissures ont apparu et qu'il appartient aux locataires de rapporter la preuve d'une quelconque perte de jouissance. Elle affirme avoir de suite réagi au courriel des locataires du 18 septembre 2023 dans lequel ils ont pour la première fois dénoncé des problèmes de moisissures. Elle affirme s'être rendue sur place avec un architecte qui aurait constaté que les problèmes étaient dus à un manque d'aération et de chauffage. Elle fait valoir que par la suite elle a rappelé aux locataires les mesures à prendre pour éviter l'apparition de moisissures et que ces derniers leur ont confirmé qu'ils allaient les respecter. Elle verse à cet égard une attestation testimoniale de l'architecte. Elle donne encore à considérer que le locataire actuel ne rencontre pas de problèmes de moisissures. Par ailleurs, l'expert se serait entretemps rendu sur place et n'aurait pas retenu de problèmes structurels de l'immeuble.

Elle en conclut que les locataires sont à l'origine des moisissures et que pour cette raison elle a fait appel à la garantie locative. Elle explique qu'elle avait visité les lieux une semaine avant le départ des locataires et qu'à ce moment les moisissures n'étaient pas visibles en raison de la présence des meubles. L'agent immobilier en charge de la remise des clés aurait simplement fait signer l'état des lieux d'entrée lors de la restitution des lieux.

Elle s'oppose ainsi à la demande en restitution de la garantie locative.

Elle réclame à titre reconventionnel le paiement du montant de 443,94 euros à titre de frais de remise en peinture suivant une facture de la société SOCIETE3.) du 10 mai 2024. Elle demande par ailleurs la condamnation des parties défenderesses au paiement du montant de 486,72 euros suivant les décomptes des charges versés en cause. Elle ne s'oppose cependant pas à compenser ces montants avec la garantie locative.

Les requérants contestent la version des faits de la partie défenderesse et donnent à considérer que l'attestation testimoniale émane du frère du bailleur. Le rapport d'expertise versé en cause serait unilatéral et ne se prononcerait pas sur les causes des moisissures. Ils contestent que les frais de peinture leur soient mis en compte alors que l'état des lieux de sortie ne mentionne aucun dégât et que partant les lieux ont été restitués en bon état. Les travaux de peinture réalisés auraient par ailleurs été prévus bien avant leur départ. Ils ne contestent cependant pas le montant réclamé à titre de charges.

Motifs de la décision

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Il est constant en cause que suivant contrat de bail signé en date du 27 septembre 2022, ayant pris effet le 15 novembre 2022, la société SOCIETE1.) s.à r.l. a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE1.) un appartement sis à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.600.- euros.

Conformément aux stipulations contractuelles, les locataires ont fourni à la bailleresse une garantie bancaire à première demande à hauteur de 4.800.- euros.

En date du 2 janvier 2024, les locataires ont informé la bailleresse de leur intention de résilier le bail avec effet au 1er avril 2024. Cette résiliation anticipée a été acceptée par la bailleresse et un état des lieux de sortie contradictoire a été signé en date du 6 mai 2024.

Il résulte d'un avis de débit du 24 mai 2024 que la bailleresse a fait appel à la garantie à première demande pour le montant total de 4.800.- euros qui a été débité du compte des locataires ensemble avec une commission bancaire à hauteur de 50.- euros.

- La demande en remboursement de la garantie locative

Le tribunal rappelle que la garantie locative n'est remboursable, ou sujette à restitution, qu'après l'expiration du bail : le preneur ne peut en réclamer la remise aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution des obligations couvertes par cette garantie, le plus souvent, toutes celles que le contrat et la loi lui imposent : il doit restituer le bien, réparer les éventuels dégâts locatifs ou en payer le coût. Il ne peut en cours de bail imposer des compensations s'il omet d'exécuter l'une de ses obligations. N'étant remboursable qu'après entière exécution, le bailleur exerce sur elle le droit de rétention et n'est tenu de remettre le solde revenant au preneur qu'au moment où la rétention n'a plus de raison d'être (Les Novelles, Le louage de choses, p. 441 et 442 sub n°1165b et s.).

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, n°65).

La bailleresse s'oppose à la demande en soutenant que les locataires ont causé des dégâts locatifs qu'elle évalue au-delà du montant de la garantie locative.

Il résulte de l'état des lieux d'entrée signé en date du 14 novembre 2022 que les lieux ont été remis aux locataires dans un bon état locatif.

Contrairement aux affirmations des requérants, le courriel qu'ils ont adressé à la bailleresse en date du 29 novembre 2022 ne fait pas état de moisissures, mais uniquement de « small marks ». Il n'est partant pas établi que dès le début du bail, les lieux auraient été affectés de moisissures.

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués en bon état 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 (M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, p. 343).

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 (Trib. Lux. 5 février 1987, rôle no 35323).

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 (M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, 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 (M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, p. 344).

Le preneur ne doit, en effet, supporter les conséquences 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 inévitablement dans une certaine mesure.

En usant du bien en tant que bon père de famille, il 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 (Trib. Lux. 27 mars 2012, B.I.J. n°8/2012).

Il appartient dès lors dans un premier temps au propriétaire d'établir les dégâts par lui allégués.

Le tribunal rappelle encore que le droit à indemnité du bailleur naît dès le départ du preneur si ce dernier n'a pas effectué les réparations nécessaires avant cette date. C'est le coût des réparations nécessaires qui est dû. Le preneur ne pourrait subordonner l'indemnisation des dégâts locatifs qui lui sont imputables à l'exécution effective des travaux de réparation par le bailleur. La réparation des dégâts locatifs est due même si le locataire ultérieur prend envers le bailleur l'engagement de remettre les lieux en état. Les dégâts locatifs doivent en effet être estimés au moment de la restitution du bien. Si le juge doit évaluer, au moment où il statue, le montant de l'indemnité qu'il alloue en raison de dégâts locatifs, il ne peut tenir compte, dans cette évaluation, des événements postérieurs aux manquements du locataire et étrangers à ceux-ci et au dommage en lui-même, qui auraient amélioré ou aggravé la situation du bailleur, tels que la revente de l'immeuble (Y. Merchiers, Le bail en général, n° 287, p. 227).

En l'occurrence, la bailleresse soutient que les lieux étaient affectés de moisissures et qu'il lui a fallu repeindre les murs pour un montant de 443,94 euros suivant facture de la société SOCIETE3.) du 10 mai 2024.

Le tribunal se doit cependant de noter que l'état des lieux de sortie, signé tant par un mandataire de la bailleresse, que par les locataires en date du 6 mai 2024 ne fait état d'aucun dégât qui aurait été constaté lors de la remise des clés.

Il en résulte que la bailleresse reste en défaut de rapporter la preuve d'un quelconque dégât imputable aux locataires et il convient de la débouter de sa demande reconventionnelle à titre de frais de remise en peinture.

C’est partant à tort que la bailleresse a fait appel à la garantie bancaire à première demande et il y a lieu de dire la demande en restitution de la garantie locative fondée en son principe pour le montant de 4.800.- euros.

- La demande en paiement à titre de dommages et intérêts

Les requérants demandent à voir condamner la partie défenderesse au paiement du montant de (480 x 10 =) 4.800.- euros à titre de dommages et intérêts pour défaut de jouissance des lieux loués pendant les dix derniers mois de location en raison de la présence de moisissures.

A l’appui de leur demande, ils versent de longs échanges de courriels entre parties dans lesquels ils se disputent quant à l’origine des moisissures. Le tribunal note cependant que mis à part une photo en noir et blanc de très mauvaise qualité annexée au courriel des locataires du 19 septembre 2023, les requérants ne versent aucune photo des moisissures.

Les requérants restent partant en défaut de rapporter la preuve de l’ampleur des moisissures ayant affecté les lieux loués, respectivement d’un quelconque défaut de jouissance des lieux. Le tribunal note par ailleurs que l’état des lieux de sortie ne fait état d’aucune trace de moisissure dans les lieux loués.

Il y a partant lieu de les débouter de leur demande en indemnisation d’un défaut de jouissance.

Les requérants demandent encore à voir condamner la partie défenderesse à leur rembourser le montant de 50.- euros à titre de frais bancaires qui leur ont été facturés lorsque la bailleresse a fait appel à la garantie locative.

Il résulte des pièces versées au dossier que l’établissement bancaire SOCIETE2.) a facturé une commission de 50.- euros pour la libération de la garantie bancaire.

Etant donné que c’est à tort que la bailleresse a fait appel à la garantie bancaire, il convient de la condamner au paiement de cette commission de 50.- euros.

- La demande reconventionnelle en paiement des décomptes des charges

La partie défenderesse demande à voir condamner les requérants au paiement du montant de 486,72 euros à titre de solde du décompte des charges de l’année 2024.

A défaut de contestations du montant réclamé, la demande reconventionnelle est à déclarer fondée pour le montant de 486,72 euros.

* * *

Compte tenu des développements qui précèdent, la demande des requérants est à déclarer partiellement fondée pour le montant de (4.800 + 50 =) 4.850.- euros tandis que celle de la partie défenderesse est partiellement fondée pour le montant de 486,72 euros.

En opérant la compensation judiciaire entre les deux créances telle que sollicitée par les parties, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) s.à r.l. à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de (4.850 – 486,72 =) 4.363,28 euros avec les intérêts légaux à compter du 29 septembre 2025, jusqu’à solde.

Conformément aux dispositions de l’article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner la société SOCIETE1.) s.à r.l. aux frais et dépens de l’instance.

PAR CES MOTIFS :

le Tribunal de Paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

r e ç o i t les demandes principales et reconventionnelles en la forme,

d o n n e acte à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) qu'ils renoncent à la demande en allocation d'une indemnité de procédure,

d i t la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) partiellement fondée à hauteur de 4.850.- euros et **déboute** pour le surplus,

d i t la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. partiellement fondée à hauteur de 486,72 euros et **déboute** pour le surplus,

après compensation, **c o n d a m n e** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de **4.363,28 euros (quatre mille trois cent soixante-trois euros et vingt-huit cents)** avec les intérêts légaux à compter du 29 septembre 2025, jusqu'à solde,

c o n d a m n e la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal de Paix à Luxembourg par, Michèle HANSEN, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier assumé Simao FREITAS, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Michèle HANSEN
Juge de paix

Simao FREITAS
Greffier assumé