Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-566/25

Audience publique du 14 novembre 2025

Le Tribunal de Paix 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.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),

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

parties demanderesses

comparant par Maître Laetitia JUND, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t

1. **PERSONNE3.)**, demeurant à I-ADRESSE2.),

2. **PERSONNE4.)**, demeurant à la même adresse,

parties défenderesses

comparant par Maître Yvette NGONO YAH, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Ender ÜLCÜN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 13 juin 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-566/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi 18 août 2025 à 9h, salle JP 1.19.

Après une remise contradictoire, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 16 octobre 2025, lors de laquelle, Maître Laetitia JUND, se présenta pour la partie demanderesse et Maître Yvette NGONO YAH se présenta pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties 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 refixé,

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

Par requête déposée le 13 juin 2025 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir:

-concilier les parties si faire se peut ; sinon
-déclarer la requête recevable en la forme ;
-au fond la dire fondée ;
-voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à payer aux parties requérantes le montant de 1.718,61 euros, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 17 janvier 2024, sinon à partir de la mise en demeure du 28 avril 2025, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
-voir ordonner aux parties défenderesses de réaliser les démarches nécessaires auprès de l'établissement financier SOCIETE1.) afin de débloquer le montant de 5.100,- euros retenu sur le compte bancaire NUMERO1.) et ce dans un délai de sept jours à partir du prononcé du jugement, sinon de la notification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte journalière de 100,- euros par jour de retard ;
-condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à rembourser aux parties requérantes le montant de 5.100,- euros avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 28 avril 2025, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
-en outre condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à payer aux parties requérantes, une indemnité de procédure de 3.500,- euros au vœu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
-condamner les parties défenderesses à payer tous les frais et dépens de l'instance ;
-voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant appel ou opposition.

A l'appui de leur demande PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent qu'en vertu d'un contrat de bail conclu avec effet au 15 septembre 2013, moyennant un loyer mensuel de 1.700,- euros et reconductible tacitement par périodes d'un an, les parties requérantes ont loué un appartement sis à L-ADRESSE3.) appartenant aux défendeurs.

Une caution à hauteur de 5.100,- euros aurait été bloquée sur un compte bancaire NUMERO1.) auprès de la SOCIETE1.).

Par courrier du 10 septembre 2022, les parties demanderesses auraient informé leurs anciens bailleurs de l'état vétuste de la chaudière, laquelle bien que toujours fonctionnelle aurait été techniquement obsolète et irréparable, les pièces de rechange

n'étant plus disponibles. Le rapport de la société SOCIETE2.) du 30 mars 2023 l'attesterait sans équivoque.

Malgré cette alerte et l'obligation d'entretien des équipements des bailleurs, ces derniers seraient restés totalement inactifs, contraignant les requérants à prendre en charge, à leurs frais, les interventions nécessaires.

Un décompte détaillé ainsi que les factures justificatives auraient été transmis aux parties défenderesses par courrier recommandé en date du 17 janvier 2024, pour un montant total de 1.718,61 euros. Les défendeurs n'auraient pas réagi.

Finalement, le 21 novembre 2023, les requérants auraient reçu une lettre de résiliation au motif de besoin personnel.

Les époux GROUPE1.) auraient quitté les lieux le 29 février 2024 et un état des lieux contradictoire aurait été établi le 4 mars 2024, sans qu'aucune réserve. L'appartement aurait été remis en parfait état.

Or, en dépit de plusieurs relances des parties requérantes, ainsi que d'une mise en demeure formelle adressée par leur conseil en date du 28 avril 2025, les parties bailleresses se seraient abstenues de procéder au déblocage de la garantie locative d'un montant de 5.100,- euros déposée auprès de la SOCIETE1.).

En vertu de l'article 1719 du code civil, le bailleur est tenu d'entretenir le bien loué en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué, et de faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les réparations locatives.

Conformément à l'article 1720 alinéa 2 du même code, il appartient au preneur d'user paisiblement de la chose louée et de l'entretenir en bon père de famille.

Lorsque les frais engagés concernent des interventions techniques dépassant l'entretien courant, notamment des réparations résultant de l'usure normale ou d'une défaillance non imputable à une faute du locataire, les coûts doivent être supportés par le bailleur.

En l'espèce, les frais avancés à hauteur de 1.718,61 euros par le preneur pour des interventions sur la chaudière doivent être remboursés s'ils relèvent de réparations majeures ou de dysfonctionnements antérieurs à l'occupation ou non imputables au preneur.

Au vu de ce qui précède, les parties requérantes demandent que les parties GROUPE2.) soient condamnées au remboursement de la somme de 1.718,61 euros.

La garantie locative, régie par les dispositions des articles 1730 et suivants du code civil, ayant pour objet de garantir le bailleur contre d'éventuels manquements du locataire à ses obligations contractuelles, notamment en matière de dégradations locatives ou de loyers impayés.

Conformément à la pratique jurisprudentielle constante au Luxembourg, la restitution de la garantie locative devient immédiatement exigible à l'issue du bail lorsqu' aucune réserve n'est émise dans le cadre de l'état des lieux de sortie et qu'aucun dommage n'est constaté.

En conséquence, le maintien du blocage de la somme de 5.100,- euros par le bailleur constituerait une rétention injustifiée, notamment après l'établissement d'un état des lieux de sortie sans mention de dégradations ou de réparations à la charge du locataire.

Partant, les parties demanderesses demandent la condamnation des parties GROUPE2.) à la libération immédiate de la garantie locative d'un montant de 5.100,- euros toujours indûment bloquée auprès de la SOCIETE1.).

Les défendeurs répliquent que le dysfonctionnement de la chaudière aurait pour origine le défaut d'entretien annuel de la chaudière. Les pannes invoquées seraient dues à un défaut d'entretien général imputable aux anciens locataires. A présent et à la suite du mauvais entretien des anciens locataires, il y aurait lieu de procéder au remplacement de celle-ci.

A titre reconventionnel les parties GROUPE2.) réclament le montant de 18.000,- euros pour le remplacement de la chaudière, le montant de 3.000,- euros du chef de réparation des volets, ainsi qu'une indemnité de procédure de 3.000,- euros.

Aussi, ils contestent l'ensemble des demandes adverses.

Les époux GROUPE1.) contestent les demandes reconventionnelles. Pendant les dix ans de bail ils auraient régulièrement procédé, à raison d'une fois par an, à l'entretien de la chaudière. Compte tenu de l'ancienneté de la chaudière qui daterait de 1989, celle-ci serait régulièrement tombée en panne.

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 6 septembre 2013, ayant pris effet le 15 septembre 2013, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont donné en location à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), moyennant un loyer mensuel de 1.700,- euros, un appartement sis à L-ADRESSE3.).

Conformément aux stipulations contractuelles, les locataires ont fourni aux bailleurs une garantie bancaire à première demande à hauteur de 5.100,- euros établie par la SOCIETE1.).

En date du 21 novembre 2023, les bailleurs ont informé les locataires de leur intention de résilier le bail avec effet au 31 mai 2024. Un état des lieux de sortie contradictoire a été signé en date du 4 mars 2024.

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).

Les bailleurs s'opposent à la demande en soutenant que les locataires ont causé des dégâts locatifs qu'ils évaluent au-delà du montant de la garantie locative.

Avant d'apprécier le bien-fondé de la demande concernant la restitution de la garantie locative, il y a lieu d'analyser les demandes reconventionnelles formulées par PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

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

En vertu de l'article 1730 du code civil, s'il a été fait un constat 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 l'article 1732 du même code, [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.

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 (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 27 mars 2012, BIJ n°8/12 p.157). 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.

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 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 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. 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 (Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, n° 114, Pas. 31, p. 343 ; Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 5 février 1987, n° 35.323 du rôle).

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 (Marianne Harles, op. cit., p. 344).

Le Tribunal rappelle que le bailleur peut prouver les dégradations moyennant tous les moyens de preuve légalement admis.

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.

Il appartient dès lors dans un premier temps à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de prouver les dégâts allégués.

En l'occurrence, les bailleurs soutiennent qu'ils sont obligés de procéder au remplacement de la chaudière et des volets.

Le tribunal se doit cependant de noter que l'état des lieux de sortie, signé par les parties en cause ne fait état d'aucun dégât précis qui aurait été constaté lors de la remise des clés.

Il en résulte que le volet dans le WC séparé est coincé de même que celui de la porte-fenêtre de la cuisine, mais que leur état est inchangé. Aucune indication concernant l'état de la chaudière ne relève de l'état des lieux de sortie.

Il est constant en cause que le remplacement de la chaudière a été conseillé. Aussi il résulte de l'offre versée en pièce 6 par les demandeurs que le remplacement de la chaudière est conseillé par le chauffagiste qui a en outre établi un devis.

Il y a lieu de constater que la chaudière n'était pas récente. Le locataire est tenu de l'entretenir en bon père de famille. Demander le remplacement d'une chaudière amortie par le temps n'est pas à assimiler à une simple réparation.

A part les réparations locatives et de menu entretien, le locataire ne peut être contraint de remplacer du matériel usé et amorti.

Il n'est en l'espèce pas établi que la nécessité de remplacer la chaudière, ayant une vingtaine d'années, soit due à une quelconque faute des locataires de sorte que le coût de remplacement ne leur est pas imputable.

De plus les bailleurs restent en défaut de rapporter la preuve d'un quelconque dégât causé aux volets imputable aux locataires.

Il convient de débouter les propriétaires de leur demande reconventionnelle à titre de remplacement de la chaudière. Il en va de même en ce qui concerne la demande relative aux volets.

C'est partant à tort que les bailleurs n'ont pas fait libérer la garantie locative pour le montant de 5.100,- euros. Il est constant en cause que les bailleurs n'ont pas fait appel à la garantie.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à libérer la garantie bancaire.

Compte tenu des élément soumis à l'appréciation du tribunal, il n'y pas lieu d'assortir cette condamnation d'une astreinte.

Quant à la demande en remboursement des factures relatives aux interventions faites à la chaudière.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament remboursement de quatre factures relatives à la chaudière. Les interventions ont eu lieu les 30 mars 2023, 4 juin 2023, 6 juin 2023 et 18 octobre 2023. Par courrier du 17 janvier 2024, ils réclament le remboursement à titre de « diverses réparations nécessaires sur la chaudière ».

En l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait appel à quatre reprises au chauffagiste sans en informer au préalable les bailleurs. Ils n'établissent pas que les interventions dépassent la qualification de réparation locative et de menu entretien et que de ce fait le paiement des factures incomberait aux bailleurs.

La demande en remboursement est dès lors à déclarer non fondée.

Les deux parties réclament une indemnité de procédure.

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

Eu égard à l'issue du litige, la demande en allocation d'une indemnité de procédure formulée par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) requiert un rejet.

Dans la mesure où il ne paraît pas inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) l'entièreté des sommes exposées et non comprises dans les

dépens, il convient de les débouter de leur demande en allocation indemnité de procédure.

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.* »

Les conditions d'application de l'article 115 du nouveau code de procédure civile n'étant pas remplies, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) 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 i t la demande en remboursement de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) non fondée et en **déboute**,

d i t les demandes reconventionnelles de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) non fondées et en **déboute**,

dit **fondée** la demande en libération de la garantie bancaire,

partant **condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à libérer la garantie bancaire,

dit qu'il n'y pas lieu d'assortir cette condamnation d'une astreinte,

déboute les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire ;

c o n d a m n e PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal de Paix à Luxembourg par, Patrice HOFFMANN, 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.

Patrice HOFFMANN Simao FREITAS

Juge de paix Greffier assumé