Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3676/25
L-BAIL-166/25

Audience publique du 17 novembre 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

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

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Ousmane TRAORÉ, avocat, en remplacement de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Michel KARP, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

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 27 février 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 27 mars 2025.

A la prédite audience, Maître Michel KARP se présenta pour PERSONNE2.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 2 juin 2025, puis refixée au 20 octobre 2025.

Lors de cette dernière audience, Maître Ousmane TRAORÉ, en remplacement de Maître Cédric HIRTZBERGER, et Maître Michel KARP 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,

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe le 27 février 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de :

- Constater que l'état des lieux de sortie ne justifiait pas les travaux facturés par SOCIETE1.) S.A.R.L., rendant cette facture inopposable et la rétention de la caution abusive ;
- A titre principal condamner la bailleresse à restituer la garantie locative de 2.200.-EUR avec intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 5 décembre 2024, sinon à partir de la demande en justice, et sous astreinte de 150.-EUR par jour de retard jusqu'au paiement ;
- À titre subsidiaire, si des frais de remise en peinture seraient retenus comme étant justifiés, condamner la bailleresse au paiement du solde de 1.431,70.-EUR avec la même astreinte ;
- Condamner la bailleresse à verser les décomptes de charges pour les années 2023 et 2024 endéans huitaine, sous astreinte de 150 par jour de retard ;
- Condamner la bailleresse à rembourser les frais d'avocat exposé dans le cadre de la présente instance à hauteur de 2.000.-EUR ;
- Condamner la bailleresse au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.-EUR, ainsi qu'aux frais et dépens, et ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

À l'appui de sa requête, PERSONNE1.) expose que, suivant contrat de bail conclu le 7 septembre 2018 avec PERSONNE3.) et PERSONNE4.), elle aurait pris en location auprès de ces derniers un studio situé dans la

résidence SOCIETE2.), à L-ADRESSE2.). Le loyer mensuel aurait été fixé à 1.100.-EUR, puis révisé le 5 février 2023 à 1.195.-EUR, auxquels s'ajouteraient 150.-EUR de charges locatives. Conformément à la clause 18 du contrat, elle aurait versé une caution locative de 2.200.-EUR.

Elle indique qu'au cours de l'année 2024, PERSONNE2.) aurait acquis le bien en question et que le bail a pris fin le 8 septembre 2024, date à laquelle un état des lieux de sortie aurait été réalisé.

Toutefois, elle n'aurait pas signé ce document, ayant constaté que l'inventaire avait été prérempli par la bailleresse avant le début des opérations.

La bailleresse n'aurait pas restitué la caution et, par courriel du 26 septembre 2024, aurait informé la locataire qu'elle avait mandaté une société pour repeindre les murs et plafonds ainsi que nettoyer la terrasse, prétendument laissée en mauvais état, tout en joignant une facture émise par la société SOCIETE1.) SARL, d'un montant de 2.304,90.-EUR, couvrant la remise en peinture (latex, deux couches) et le nettoyage de la terrasse.

Par courrier recommandé du 5 décembre 2024, la requérante, par l'intermédiaire de son mandataire, aurait contesté cette facture, en faisant valoir que lors de la prise de possession, les murs et plafonds n'étaient pas peints en latex deux couches ; que des photographies prises le jour de l'état des lieux attestent du nettoyage de la terrasse ; que la société SOCIETE1.), émettrice de la facture, est une agence immobilière, ce qui soulève des interrogations sur l'exécution effective des travaux ; et qu'elle n'aurait toujours pas reçu le décompte des charges pour les années 2023 et 2024. En conséquence, elle aurait mis en demeure la bailleresse de restituer la caution locative et de communiquer les décomptes des charges.

En droit, la requérante soutient que la bailleresse retient indûment la caution locative de 2.200.-EUR en invoquant des travaux injustifiés. Or, selon l'article 1732 du Code civil, le preneur répond uniquement des dégradations survenues pendant la jouissance, sauf preuve contraire, tandis que l'article 1730 précise qu'il n'est pas responsable de l'usure normale ou de la vétusté.

En l'espèce, l'état des lieux de sortie ne mentionne aucune dégradation des murs, plafonds ou terrasse. L'inventaire indiquerait « Bon, mais pas de peinture », et des photographies démontreraient que la terrasse était propre. Les travaux facturés par SOCIETE1.) S.A.R.L. ne seraient donc pas justifiés.

Selon la jurisprudence constante, l'usure normale de la peinture ne peut être imputée au locataire. Aucun manquement n'ayant été relevé dans l'état des lieux, la bailleresse chercherait à obtenir un état supérieur à celui initial, ce qui est contraire aux conditions du bail. De plus, SOCIETE1.) S.A.R.L. étant une agence immobilière, la réalité des travaux facturés serait douteuse.

Dès lors, il y aurait lieu de condamner la bailleresse à restituer la caution de 2.200.-EUR, avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 5 décembre 2024, sous peine d'une astreinte journalière de 150.-EUR.

À titre subsidiaire, si la remise en peinture était jugée justifiée, il conviendrait d'appliquer la règle d'amortissement retenue par la jurisprudence : la peinture s'amortissant sur neuf ans, et la locataire ayant occupé les lieux pendant six ans, elle ne devrait supporter que trois neuvièmes du coût, soit 768,30.-EUR.

La bailleresse resterait donc redevable de 1.431,70.-EUR. Il conviendrait d'assortir la condamnation d'une astreinte journalière de 150.-EUR par jour de retard jusqu'à l'entière restitution du montant dû à la locataire. Enfin, il y aurait lieu d'ordonner à la bailleresse de transmettre à la locataire, dans un délai de huit jours suivant la notification du jugement à intervenir, le décompte des charges des années 2023 et 2024, cette obligation devant être assortie d'une astreinte journalière de 150.-EUR par jour de retard jusqu'à la remise effective des documents.

À l'audience des plaidoiries, la requérante a précisé avoir refusé de signer l'état des lieux de sortie, alors que la partie défenderesse était accompagnée d'une amie dénommée PERSONNE5.) qui se serait fait passer pour un expert immobilier, sans en avoir la qualification. L'attestation testimoniale de cette dernière devrait dès lors être écartée.

Elle a également sollicité le rejet des pièces communiquées par Maître KARP le vendredi précédant l'audience du 20 octobre 2025.

PERSONNE2.)

La partie défenderesse a, à titre reconventionnel, sollicité la condamnation de la requérante au paiement de la somme de 5.708,97.-EUR à titre de dégâts locatifs. Elle demande 2.304,90.-EUR pour la remise en peinture des lieux ainsi que le nettoyage de la terrasse, et 3.034,12.-EUR pour des réfections effectuées au niveau de la salle de bains.

À ce titre, elle renvoie aux constatations figurant dans l'état des lieux de sortie, notamment aux clichés y afférents, ainsi qu'aux attestations

testimoniales versées en cause. Elle soutient qu'il aurait été nécessaire, entre autres, de changer le robinet et la batterie de la douche.

Elle fait valoir en premier lieu que l'article 6 du contrat de bail prévoit que le locataire a l'obligation de remettre en peinture les lieux à la fin du bail, nonobstant la durée du bail et la vétusté que celle-ci engendre. Concernant le non-nettoyage de la terrasse, PERSONNE2.) affirme que ce manquement est documenté par l'état des lieux de sortie ainsi que par les attestations testimoniales rédigées par PERSONNE6.) et PERSONNE7.).

S'agissant de la demande de communication du décompte pour l'année 2023, la partie défenderesse soutient qu'elle n'a acquis l'immeuble qu'au cours de l'année 2024 et qu'il incomberait dès lors à l'ancien bailleur de le communiquer. Quant au décompte pour l'année 2024, il n'aurait pas encore été établi par le syndic, de sorte que cette demande serait à réserver.

Finalement, elle a encore déclaré réclamer, à titre reconventionnel, les mêmes montants pour les frais d'avocats et l'indemnité de procédure que la partie requérante.

Appréciation

La requête introduite par PERSONNE1.), d'ailleurs non autrement querellée, est recevable pour avoir été déposée dans les forme et délai de la loi. Il en va de même de la demande reconventionnelle formulée par PERSONNE2.).

Dans un soucis de logique juridique, il convient de se prononcer en premier lieu sur l'existence et l'importance des dégradations dont fait état PERSONNE2.) avant de pouvoir se prononcer sur la demande principale de PERSONNE1.) tendant à la restitution de la garantie locative et à la régularisation des charges.

- Communication tardive de pièces

La requérante a fait valoir que la farde de pièces n°2 ne lui avait été communiquée que le vendredi précédant l'audience de plaidoiries fixée au lundi suivant, et a, en conséquence, sollicité leur rejet.

Aux termes de l'article 279 du Nouveau Code de procédure civile, la partie qui fait état d'une pièce s'oblige à la communiquer à toute autre partie à l'instance. L'article 282 du même Code spécifie que le juge peut écarter des débats les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile. Il est cependant admis qu'il n'écarte les pièces que si du fait de cette communication tardive, un préjudice est accru à l'autre partie.

Le respect du principe du contradictoire exige que les pièces non communiquées doivent être rejetées. En effet, il est interdit au juge de fonder sa décision sur une pièce produite par l'une des parties et non communiquée aux adversaires. À défaut de mettre à l'écart les pièces non communiquées, la décision encourt l'annulation pour violation du principe du contradictoire (v. Jurisclasseur, Procédure civile, Fasc. 622 : Communication de pièces, n°15).

La défenderesse reconnaît avoir communiqué les pièces litigieuses le vendredi 17 octobre 2025, soit un jour ouvrable avant l'audience.

Les pièces communiquées ont trait à des dommages locatifs que la partie défenderesse a sollicité à titre reconventionnel à l'audience et qui étaient inconnue auparavant à la demanderesse.

Il y a dès lors lieu, au vu des principes sus énoncés, d'écarter des débats lesdites pièces.

- <u>Quant aux dégradations et dégâts locatifs</u>

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.

Conformément à l'article 1732 précité 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.

Il n'incombe en effet pas au bailleur de prouver que la dégradation ou la perte est imputable au locataire, mais il suffit de prouver que pendant la jouissance, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale.

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. 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. 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, respectivement dans un état neuf.

- *Frais de remise en peinture*

Concernant d'abord les frais de remise en peinture du studio donné en location à PERSONNE1.), l'article 6 du contrat de bail stipule qu'à la fin du bail, *les locataires s'engagent à repeindre les lieux à leurs frais par un professionnel, sauf si le propriétaire juge qu'il n'est pas nécessaire*.

S'il est vrai qu'en vertu des articles 1730 et 1732 du Code civil précités, le preneur ne répond que des dégradations excédant l'usure normale, il n'empêche que ces dispositions ne sont pas d'ordre public et qu'il peut y être dérogé par la volonté commune des parties.

La clause par laquelle le locataire se charge de refaire la peinture, même si ce renouvellement a été rendu nécessaire par usure normale, vétusté, cas fortuit ou force majeure, doit être lue à la lumière du principe de bonne foi qui préside à la conclusion et à l'exécution des obligations. Il ne s'agit pas d'une obligation de résultat qui serait socialement et économiquement aberrante, mais du prolongement de l'obligation de moyen qui impose au locataire de jouir en bon père de famille et d'entretenir le bien (B. Louveaux, le droit du bail, Régime général, n°654, cité dans TALUX, 21 mai 2013, numéro du rôle 147.635).

Conformément à l'article 1134 du Code civil, en vertu duquel les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites, une clause par laquelle le locataire s'engage à faire repeindre les lieux loués à la fin du bail, librement convenue entre parties, comme en l'espèce, est parfaitement valable et a vocation à s'appliquer.

Il échet ensuite de constater que la clause litigieuse ne stipule aucune condition pour son application, notamment quant à la durée du bail ou quant à l'auteur de la résiliation.

Il convient d'ailleurs de préciser que même dans l'hypothèse où la peinture ne présente pas de signe visible de dégradation, respectivement d'usure, il n'en reste pas moins que cette usure existe bel et bien étant donné que toute peinture se dégrade par le seul écoulement du temps.

Il s'ensuit qu'indépendamment de l'état de la peinture au moment de la fin du bail, PERSONNE1.) était dès lors tenue d'effectuer la remise en peinture des lieux loués à la fin du bail, de sorte qu'PERSONNE2.) peut retenir les frais afférents à cette remise en peinture sur la garantie locative.

Le versement par PERSONNE2.) d'un devis ayant fait l'objet d'un paiement partiel est dès lors suffisant, et même si le devis de la société SOCIETE1.) n'est pas détaillé, le montant de 1.989.-EUR ne paraît pas exorbitant pour la remise en peinture de l'intégralité du studio, et était le moins cher parmi la concurrence, au vu des trois devis versés en cause, et n'a d'ailleurs pas fait l'objet d'une critique précise de la part de PERSONNE1.) quant à son quantum.

Le fait que la société SOCIETE1.) aurait, tel que le prétend la partie demanderesse, une activité d'agence immobilière ne saurait remettre en cause le bien-fondé de la facture, le tribunal ignorant l'étendue de l'objet social de cette société.

PERSONNE2.) est partant en droit de retenir le montant de 1.989.-EUR sur la garantie locative.

- *Frais de nettoyage*

De prime abord, le tribunal relève que l'état des lieux d'entrée indique de façon non détaillée que le studio pris en location se trouve dans un état impeccable.

Selon l'état des lieux de sortie réalisé en date du 8 septembre 2024, les lames en bois recouvrant la terrasse sont sales. Ledit document mentionne encore que les photos prises des lieux seront envoyées aux parties par courriel. Toutefois, PERSONNE1.) aurait refusé de fournir son adresse électronique.

Il est encore constant en cause que PERSONNE1.) a assisté à l'état des lieux, mais a refusé de le signer.

La requérante fait valoir que le document avait été prérempli par la bailleresse et que cette dernière était accompagnée d'une amie qui se serait fait passer pour une experte en matière immobilière.

Nonobstant la question de savoir quelles qualités PERSONNE5.) avait lors de la signature dudit document, il ne ressort d'aucun élément du dossier que la requérante ne pouvait pas émettre les observations et contestations que bon lui semblaient sur ledit document.

D'ailleurs, PERSONNE1.) n'a à aucun moment affirmé qu'elle avait été empêchée d'apporter de telles mentions sur ledit document.

Il y a lieu de retenir que l'état des lieux de sorties établi le 8 septembre 2024 est à qualifier de contradictoire.

Si les clichés pris lors de l'état des lieux font défaut, il y a lieu de relever que l'agent immobilier PERSONNE6.) a visité les lieux le lendemain en vue de leur relocation et pris des clichés versés au dossier.

Il résulte desdites photos que la terrasse comporte des traces et des marques.

Dans la mesure où les lieux ont été loués dans un état impeccable, la locataire doit répondre de ces dégradations.

PERSONNE2.) est partant en droit de retenir le montant de 315,90.-EUR sur la garantie locative à titre de frais de nettoyage.

- Frais de remises en état de la salle de bain

Dans ses développements antérieurs, le tribunal a écarté la farde de pièces communiquée tardivement par Maître KARP, laquelle contenait notamment des éléments relatifs à la remise en état de la salle de bains, et notamment le détail et les montants des travaux de réfection.

Dès lors que le dossier ne comporte aucun autre élément concernant les réparations effectuées au niveau de la salle de bains, il y a lieu de débouter la partie défenderesse de cette demande.

- Quant à la communication des décomptes de charges pour les années 2023 et 2024

La partie requérante sollicite encore la communication des décomptes de pour les exercices 2023 et 2024.

La partie défenderesse conteste la demande adverse pour l'exercice 2023, au motif qu'elle serait devenue propriétaire du bien donné en location qu'en l'an 2024, de sorte que l'ancien bailleur serait redevable du décompte pour l'année 2023.

Concernant, l'exercice 2024 cette demande serait à réserver, alors que le syndic n'aurait pas encore dressé le décompte pour l'année 2024.

Conformément à l'article 5 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation « Le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire.

Ne peuvent être mis à charge du locataire que les frais exposés pour la consommation d'énergie, pour l'entretien courant du logement et des

parties communes, pour les menues réparations ainsi que les taxes liées à l'usage du logement. (…) ».

Il appartient au propriétaire d'établir le principe et le quantum des frais incombant au locataire moyennant la production du décompte et des pièces justificatives afférentes, lorsque la créance affirmée de ce chef est contestée par le locataire (cf. not B. Louveaux, Le droit du bail, régime général, éd. De Boeck, 1993, n° 220 et s ; Les Novelles, Droit civil - tome VI, Le louage de choses, Les baux en général, éd. Larcier, 2000, n° 1181). Le locataire est en droit d'obtenir communication par le bailleur de toutes les pièces justificatives à la base du décompte des charges et sans qu'il ne soit obligé de justifier d'une suspicion légitime quant à l'inexactitude de ce décompte.

Étant donné que le décompte a pour objet de déterminer si le locataire ou le bailleur est débiteur envers l'autre, à la suite des compensations entre les avances sur charges versées et les dépenses effectivement engagées, cette demande ne peut être adressée qu'au propriétaire des lieux au moment de l'encaissement des sommes en question.

Il y a donc lieu de rejeter la demande relative à la communication du décompte pour l'année 2023.

S'agissant de la demande portant sur l'exercice 2024, il convient d'accorder à la partie défenderesse un délai raisonnable pour s'exécuter, conformément aux dispositions reprises au dispositif du jugement.

Dans la mesure où il s'agit du dernier exercice comptable, il n'y a pas lieu, à ce stade, de fixer une astreinte.

- <u>Remboursement de la garantie locative</u>

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, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, 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 (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P31 n° 2/2001, n° 65).

Au vu des montants auxquels PERSONNE2.) peut prétendre à titre de dégâts locatifs et dans l'attente de la production du décompte des charges pour l'année 2024, cette demande est à réserver.

Le litige n'étant pas intégralement tranché, le Tribunal réserve encore la demande en restitution des frais d'avocat, la demande en allocation d'une indemnité de procédure, ainsi que les frais et dépens de l'instance.

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'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à l'appréciation du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

PERSONNE1.) ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure, il n'y a pas lieu d'assortir la condamnation à intervenir de l'exécution provisoire.

P a r c e s m o t i f s

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

déclare la demande principale et la demande reconventionnelle recevables ;

écarte des débats la farde de pièces n°2 communiquée par Maître Michel KARP en date du 17 octobre 2025;

déclare la demande reconventionnelle d'PERSONNE2.) fondée à concurrence de la somme de 2.304,90.-EUR et en déboute pour le surplus;

dit que PERSONNE1.) dispose d'une créance de 2.200.- EUR à titre de restitution de la garantie locative ;

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

réserve le surplus et les frais et dépens de l'instance ;

refixe l'affaire pour la continuation des débats à l'audience du **mercredi, 25 mars 2026 à 9.00 heures, salle JP.0.15**.

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

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière