Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-769/24

Audience publique du 27 novembre 2025

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

dans la cause

e n t r e

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

partie demanderesse

comparant par Maître Lucas LUTHI, avocat, en remplacement de Maître Thibault CHEVRIER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t

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

partie défenderesse

comparant par Maître Samuel THIRY, avocat à la Cour, demeurant à Wiltz,

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 23 octobre 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-769/24.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi 5 décembre 2024 à 15h, salle JP 0.02.

Après cinq remises contradictoires, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 6 novembre 2025, lors de laquelle, Maître Lucas LUTHI, se présenta pour la partie demanderesse, et Maître Samuel THIRY 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 fixé,

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

Par requête déposée le 23 octobre 2024 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer pour voir condamner PERSONNE2.) au paiement du montant de 12.384,69 euros à titre de remboursement de frais de remise en état de l'appartement qu'il occupait, avec les intérêts légaux à partir de la date de départ du défendeur, subsidiairement à partir du paiement des différentes factures, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. Le requérant demande encore à voir condamner le défendeur au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi qu'au montant de 1.000,- euros au titre de réparation du préjudice du chef de frais d'avocat, la condamnation du défendeur aux frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) expose que suivant contrat de bail signé en date du 25 février 2011, il avait donné en location à PERSONNE2.) un studio NUMERO1.) sis à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 500,- euros et de charges mensuelles fixes de 110,- euros.

PERSONNE1.) explique que PERSONNE2.) n'a définitivement quitté les lieux qu'en novembre 2020. Le requérant se serait vu dans l'obligation de faire appel aux services d'un huissier de justice afin de procéder à l'expulsion du locataire. À la suite du départ du locataire, le studio aurait été dans un état particulièrement catastrophique. Les frais de remise en état de l'appartement se seraient élevés au montant total de 12.384,69 euros.

A l'audience des plaidoiries du 6 novembre 2025, PERSONNE1.) soutient que la partie défenderesse a laissé les lieux dans un état totalement insalubre tel qu'il ressort des photos versées en pièces 5 et prises lors de l'expulsion.

Pour le surplus, il maintient les demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE2.) déclare contester les demandes adverses. Il ne conteste cependant pas l'état dans lequel l'appartement a été laissé et tel que documenté par les photos. Il affirme qu'il s'agit pour lui d'usure normale. Les réparations effectuées et les factures versées en cause ne sont pas contestées.

Motifs de la décision

Il est constant en cause que PERSONNE1.) avait donné en location à PERSONNE2.) un studio NUMERO1.) sis à L-ADRESSE3.).

L'huissier de justice Cathérine NILLES a procédé à l'expulsion forcée de PERSONNE2.) (pièce 4).

Le requérant reproche à la partie défenderesse d'avoir causé d'importants dégâts locatifs et il verse diverses factures acquittées portant sur les travaux de rénovation.

Il résulte du contrat de bail signé entre parties que les lieux loués étaient au moment de la remise des clés dans un « état strictement neuf ».

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 (cf. 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 (cf. 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 (cf. 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 (cf. 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 (cf. 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.

En l'occurrence, PERSONNE1.) verse en cause des photos prises lors de l'expulsion. Les clichés démontrent que les lieux se trouvaient dans un état insalubre et particulièrement dégradé. Il y avait d'importantes traces de saleté, de brûlures, de liquides ainsi que des égratignures et éclats aux revêtements du sol. La cuisine ainsi que la salle de bains se trouvaient également dans un état très dégradé et impropre. Le studio était rempli de déchets. Les photos permettent de retenir que d'importants travaux de remise en état ont dû être effectués.

PERSONNE2.) ne remet pas en cause l'état de fait tel qu'il ressort des photos et ne formule pas de critiques par rapport aux montants réclamés à titre de frais de remise en état.

Il donne à considérer que, selon lui, il s'agit d'usure normale.

Au vu des éléments du dossier, il y a lieu de constater que l'usure dépasse largement l'usure normale.

Compte tenu des éléments soumis à l'appréciation du tribunal notamment les photos et les factures acquittées, il y a lieu de retenir les montants suivants :

-cuisine :	6.510,42 euros ;
-remise en peinture :	2.136,07 euros ;
-nettoyage :	1.976,13 euros ;
-électricité :	1.547,30 euros ;
-sanitaires :	214,77 euros.

et de faire droit à la demande du requérant pour le montant réclamé de 12.384,69 euros, avec les intérêts légaux à compter du 23 octobre 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) réclame en outre le remboursement de ses frais d'avocat à hauteur de 1.000,- euros.

Par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation a retenu que les frais non compris dans les dépens, partant également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du code civil.

S'il est ainsi vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle (Cour 21 janvier 2014, Not. 21340/02/CD).

Afin de prospérer dans sa demande, il appartient à PERSONNE1.) de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de PERSONNE2.), d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

Force est toutefois de constater que PERSONNE1.) reste en défaut de ce faire.

En effet, à défaut pour lui de verser la moindre pièce relative à sa demande en remboursement de ses frais d'avocat, en l'occurrence un mémoire d'honoraires avec preuve de paiement, la demande formulée par PERSONNE1.) laisse d'être fondée sur base des articles 1382 et 1383 du code civil.

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par le requérant, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge.

Ne justifiant pas de l'iniquité requise, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande du requérant en allocation d'une indemnité de procédure.

Le requérant conclut encore à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

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.* »

Le requérant ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

En application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

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

le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

dit la demande de PERSONNE1.) fondée pour le montant réclamé de 12.384,69 euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de **12.384,69 euros (douze mille trois cent quatre-vingt-quatre euros et soixante-neuf cents)** avec les intérêts légaux à compter du 23 octobre 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit non fondées les demandes de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure et en remboursement des frais d'avocat, et en déboute,

d i t qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE2.) 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 Juge de paix	Simao FREITAS Greffier assumé