Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-22/25

Audience publique du 1er décembre 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 F-ADRESSE1.),

partie demanderesse originaire
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Hakim KERROUMI MORENO, avocat, en remplacement de Maître Patrice Rudatinya MBONYUMUTWA, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t

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

partie défenderesse originaire
partie demanderesse par reconvention

comparant par en personne,

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 16 janvier 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-22/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi 20 février 2025 à 9h, salle JP 0.15.

Après quatre remises contradictoires, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 17 novembre 2025, lors de laquelle Maître Hakim KERROUMI MORENO se présenta pour la partie demanderesse tandis que PERSONNE2.) se présenta personnellement à ladite audience.

Les parties furent entendus en leurs moyens et conclusions respectivement leurs explications et déclarations.

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 16 janvier 2025 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 l'entendre condamner à lui payer la somme de 2.200.- euros au titre de remboursement de la caution, avec les intérêts légaux à partir du 25 avril 2024, date de l'état des lieux de sortie, sinon à partir du 21 novembre 2024 (et non pas le 30 novembre 2024 tel qu'erronément indiqué dans la requête), date de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, sinon à partir du jugement à intervenir, à chaque fois jusqu'à solde et à voir condamner le défendeur à lui payer le montant de 250.- au titre de dommages et intérêts avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, sinon à partir du jugement à intervenir, jusqu'à solde.

Le requérant sollicite en tout état de cause l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, le requérant expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 27 octobre 2023, PERSONNE2.) lui a loué une chambre meublée dans un appartement en colocation situé à L-ADRESSE2.) qu'il a occupée du 27 octobre 2023 au 25 avril 2024.

Il affirme avoir versé au défendeur, conformément aux dispositions du contrat de bail, le montant de 2.200.- euros à titre de garantie locative. Il soutient qu'aucun état des lieux d'entrée n'a été réalisé et que lors de l'état des lieux de sortie, il a été relevé que le bas du cadre de la porte de la salle de bain, commune aux colocataires, était abîmée. De ce fait, le bailleur aurait refusé de rembourser l'entièreté de la garantie locative.

Le requérant explique que par courrier recommandé et par courriel du 21 novembre 2024, son mandataire a mis PERSONNE2.) en demeure de rembourser la garantie locative jusqu'au 30 novembre 2024, tout en acceptant une retenue de 50.- euros sur cette dernière. Cette mise en demeure serait cependant restée sans réponse de la part du bailleur.

Il estime que, dans la mesure où il a toujours vécu avec trois autres colocataires au sein d'une colocation, il ne saurait à lui seul de supporter la responsabilité du dommage causé au bas du cadre de la porte de la salle de bain, alors qu'aux termes de l'article

1202 du code civil la solidarité ne se présume point. Il est ainsi d'avis que la responsabilité doit en l'occurrence être divisée par quatre.

Il conteste néanmoins que les frais de réparation s'élèvent au montant de la garantie et il donne à considérer que malgré demandes de sa part, le bailleur n'a fourni aucune pièce justifiant la retenue de la totalité de la garantie locative.

Il soutient qu'un cadre de porte intérieure vaut en moyenne 200.- euros, de sorte que la valeur des réparations pourrait être évaluée à ce montant et divisée par quatre.

Le requérant réclame encore le montant de 250.- euros à titre de dommages et intérêts à titre de dommage moral subi en raison du stress éprouvé du fait de la situation litigieuse. Il affirme s'être retrouvé dans une situation délicate alors que le refus de restitution de la garantie locative l'a mis dans une situation financière difficile.

A l'audience des plaidoiries du 17 novembre 2025, le requérant soutient que l'offre que le bailleur verse actuellement en cause date du mois d'août 2024 et a entretemps expiré, de sorte qu'elle ne saurait être prise en compte. En tout état de cause, le montant retenu dans cette offre serait surfait. Il maintient ainsi ses demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE2.) explique que suite aux dégâts constatés au bas du cadre de la porte de la salle de bain, il a dû changer non seulement le cadre, mais également la porte qui présentait aussi des gonflements. Il s'oppose ainsi au remboursement de la garantie locative et il demande à voir condamner le requérant au paiement des dommages causés, évalués suivant devis de la société SOCIETE1.) du 28 août 2024 au montant total de 2.532,82 euros. Il estime qu'en tant que locataire, PERSONNE1.) est responsable des parties communes.

Il est cependant d'accord que PERSONNE1.) ne paie qu'un quart des dommages causés, soit la somme de 633,21 euros.

Il explique encore qu'il s'est avéré que dans les lieux loués, les colocataires ont fait séjourner des gens non-autorisés et il estime que, même si ce n'était pas PERSONNE1.) qui a fait entrer ces gens dans les lieux, il était « complice » en tolérant cette sous-location non-autorisée.

PERSONNE1.) s'oppose à la demande en paiement à hauteur de 633,21 euros à défaut de facture dûment acquittée.

Motifs de la décision

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

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 27 octobre 2023, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) une chambre meublée dans un appartement sis à L-ADRESSE2.).

Aux termes du contrat de bail, le locataire a versé la somme de 2.200.- euros au bailleur à titre de garantie locative.

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 (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P31 n°2/2001, n°65).

En l'espèce, le bailleur s'oppose à la demande en soutenant que le locataire a causé des dégâts locatifs et qu'il redoit de ce chef le montant de 633,21 euros.

Il convient dès lors d'analyser en premier lieu la demande reconventionnelle du défendeur.

Le contrat de bail est muet quant à l'état des lieux en début de bail et les parties n'ont pas établi d'état des lieux d'entrée.

Si les parties n'ont pas dressé d'état des lieux au début du bail, le locataire est présumé avoir reçu l'objet en bon état de réparations locatives. Il doit dès lors le rendre en bon état. Il s'agit cependant là d'une présomption simple, la preuve contraire pouvant être rapportée par le locataire (Lex THIELEN, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, n°146).

En l'occurrence, le locataire ne rapporte pas la preuve que les lieux se trouvaient en mauvais état en début de bail, de sorte que les lieux sont présumés avoir été remis en bon état.

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, op. cit., 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.

Il résulte des pièces versées au dossier que les parties ont dressé un état des lieux de sortie sur papier libre en date du 25 avril 2024 et qu'il a été noté :
« *Salle de bain : cadre de porte salle de bain (attente devis) photo sur whatsapp* »

Cet état des lieux de sortie est signé par les deux parties et porte la mention « *je soussigné M. PERSONNE1.) approuve cet état des lieux au 25/04/2024 à 16h27* ». PERSONNE1.) a par ailleurs apposé à côté du dégât relatif à la salle de bain la mention manuscrite « *vu* » suivi de sa signature.

Parmi les pièces figure également une photo d'un cadre de porte dont le bas est éclaté.

PERSONNE1.) ne conteste pas l'existence du dégât au niveau du cadre de la porte au moment où il a quitté les lieux, mais il s'oppose à la demande en paiement dirigée à son encontre au motif que le bailleur ne verse pas de facture dûment acquittée justifiant que les travaux ont effectivement été réalisés. Le devis versé en cause n'aurait plus de valeur alors que sa date de validité aurait expiré.

Il y a lieu de rappeler 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).

Compte tenu de ces considérations, le tribunal peut se baser sur le devis versé en cause de la société SOCIETE1.) du 28 août 2024 qui porte sur le remplacement d'un cadre de porte ainsi que d'une porte, y compris les frais de mise en place du chantier, de la pose et du déplacement, pour un montant total de 2.532,82 euros.

Le tribunal se doit cependant de constater qu'au vu des pièces versées au dossier, PERSONNE2.) ne rapporte pas la preuve que la porte était également abîmée, voire que les dégâts au cadre de la porte rendaient nécessaire le remplacement de la porte, de sorte qu'il ne saurait réclamer que les frais de réparation du cadre de la porte.

Au vu des éléments du dossier, le tribunal fixe *ex aequo et bono* les frais de réparation du cadre de la porte au montant de 1.200.- euros.

Au vu de l'accord des parties que PERSONNE1.) ne doit supporter qu'un quart des frais de rénovation, la demande reconventionnelle d'PERSONNE2.) est à déclarer fondée pour le montant de 300.- euros.

Après compensation avec le montant dû au bailleur, la demande en remboursement de la garantie locative de PERSONNE1.) est à déclarer fondée pour le montant de (2.200 – 300 =) 1.900.- euros avec les intérêts légaux à compter du 16 janvier 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) demande encore à voir condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant de 250.- euros à titre de dommages et intérêts à titre de dommage moral subi en raison du stress éprouvé du fait de la situation litigieuse. Il affirme s'être retrouvé dans une situation délicate alors que le refus de restitution de la garantie locative l'a mis dans une situation financière délicate.

A défaut de preuve d'avoir subi un préjudice moral et d'avoir été mis dans une situation financière précaire, cette demande est à déclarer non fondée.

<u>L'indemnité de procédure</u>

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 (Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Ne justifiant pas de l'iniquité requise, il y a lieu de débouter PERSONNE1.) de cette demande.

L'exécution provisoire

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.

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.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de faire masse des frais et dépens et de les imposer par moitié à chacune des parties.

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 principale et reconventionnelle en la forme,

d i t la demande reconventionnelle d'PERSONNE2.) fondée à hauteur de 300.- euros,

après compensation, **d i t** la demande de PERSONNE1.) à titre de remboursement de la garantie locative fondée à hauteur de 1.900.- euros,

c o n d a m n e PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de **1.900.- euros (mille neuf cents euros)** avec les intérêts légaux à compter du 16 janvier 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

d i t non fondée la demande de PERSONNE1.) à titre de dommage moral,

d i t non fondée la demande de PERSONNE1.) à titre d'indemnité de procédure,

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

f a i t masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour moitié à chacune des parties.

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