Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3947/25
L-BAIL-14/25

Audience publique du 3 décembre 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

1) **PERSONNE1.)**, et

2) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

parties demanderesses au principal
parties défenderesses sur reconvention

sub 1) comparant en personne
sub 2) représenté par PERSONNE1.), en vertu d'une procuration écrite

e t

PERSONNE3.), demeurant à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Marwane FEKRAWI, avocat, en remplacement de Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, les deux 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 10 janvier 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 3 mars 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Alex PENNING se présenta pour PERSONNE3.) tandis que PERSONNE1.) comparut en personne, déclarant représenter également PERSONNE2.). L'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 5 mai 2025, puis refixée au 25 juin 2025 et ensuite au 3 novembre 2025.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, PERSONNE1.), représentant également PERSONNE2.) en vertu d'une procuration écrite, et Maître Marwane FEKRAWI, en remplacement de Maître Alex PENNING, 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 remis,

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

Par requête déposée au greffe le 10 janvier 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de ;

- s'entendre condamner à leur payer la somme de 7.800.-EUR au titre de la remise en état du logement et d'indemnité de relocation (après déduction de la caution de 2.200.-EUR) ;
- s'entendre condamner à leur payer la somme de 5.065.-EUR pour les trois mois de loyers et charges impayés.

Les parties requérantes sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 150.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et demandent à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de leur prétention, les requérants exposent que suivant contrat de bail conclu en date du 22 février 2010 avec prise d'effet le 1er mars 2010, les requérants ont donné en location un appartement à PERSONNE3.), sis à L-ADRESSE3.). Le loyer mensuel convenu était fixé à 950.-EUR avec des avances sur charges de 150.-EUR. Il est précisé que le contrat de bail avait été établi pour une durée de trois ans, renouvelable tacitement d'année en année, sauf dénonciation par l'une des parties au moins trois mois avant l'échéance, par lettre recommandée.

Toutefois, le locataire aurait quitté les lieux le 30 décembre 2023 sans respecter ni le délai de préavis ni la date d'échéance du terme.

Il se serait contenté d'avertir PERSONNE1.) par téléphone quinze jours avant son départ, sans envoyer de lettre recommandée.

Les requérants expliquent avoir toutefois accepté le départ du locataire, compte tenu du fait qu'il n'aurait pas réglé les trois derniers mois de loyer et charges, pour un montant total de 5.065.-EUR, et qu'il aurait déjà rencontré à plusieurs reprises des difficultés de paiement par le passé.

Cependant, après la remise des clés, ils auraient constaté que l'appartement avait été laissé dans un état déplorable. Les frais de remise en état se seraient élevés à 12.000.-EUR, comprenant une nouvelle cuisine pour 6.700.-EUR, un meuble de salle de bains pour 1.162.-EUR, diverses réparations pour 1.450.-EUR, ainsi que la peinture, le nettoyage et la remise en état du parquet réalisés par les requérants eux-mêmes pour limiter les coûts, estimés à 3.000.-EUR.

Les requérants exposent que si certes une certaine usure après treize années d'occupation est normale, l'appartement aurait néanmoins dû être entièrement rénové en raison des dégradations causées par le locataire, et les travaux n'ont été achevés que le 1er avril 2024.

En conséquence, le logement n'aurait pu être reloué avant cette date, ce qui leur aurait causé un préjudice supplémentaire correspondant à trois mois de loyer perdus, soit 4.800.-EUR (sur la base du loyer actuel de 1.600.-EUR).

Lors de l'audience des plaidoiries du 3 novembre 2025, les requérants ont apporté des précisions quant aux montants réclamés dans leur requête. La somme de 5.065.-EUR sollicitée au titre des arriérés de loyers et de charges se décomposerait en trois mensualités de loyer, soit 3 × 1.155 EUR, ainsi qu'un montant de 1.600.-EUR correspondant au solde des charges pour l'exercice 2023, conformément au décompte établi par l'agence SOCIETE1.) SARL et produit à l'audience.

S’agissant du montant initialement réclamé de 12.000.-EUR au titre des frais de remise en état, les requérants ont indiqué avoir appliqué une décote pour vétusté des lieux, eu égard à la durée du bail, de sorte qu’ils ne solliciteraient finalement que la somme de 5.200.-EUR à ce titre.

Le montant de 7.800.-EUR mentionné au dispositif de la requête résulterait de la somme de 5.200.-EUR pour les frais de remise en état et de 4.800.-EUR à titre d’indemnité de relocation, duquel a été déduit le montant de la garantie locative.

La partie défenderesse a, *in limine litis*, soulevé l’exception de libellé obscur, faisant valoir qu’il lui était impossible de vérifier la date et les montants des loyers réclamés en raison du manque de précision de la requête. Elle a également soutenu que les calculs et montants relatifs aux autres postes n’étaient pas retraçables.

Sur le fond, la défenderesse ne s’est pas opposée à la production par les requérants du décompte des charges pour l’année 2023. Toutefois, elle a contesté l’ensemble des demandes, tant dans leur principe que dans leur quantum. Plus particulièrement, s’agissant des dégâts locatifs, aucun état des lieux contradictoire ni expertise n’aurait été réalisé, de sorte que les documents unilatéraux produits par les requérants ne sauraient établir la réalité des dommages allégués.

À titre reconventionnel, la défenderesse a sollicité le remboursement intégral des avances sur charges versées pendant la durée du bail, les bailleurs n’ayant produit aucune pièce justificative des dépenses engagées pour l’immeuble loué. Enfin, elle a demandé l’octroi d’une indemnité de procédure de 1.500.-EUR.

Appréciation

La partie défenderesse invoque en premier lieu l’irrecevabilité de la demande pour cause de libellé obscur du fait que les parties demanderesses resteraient en défaut de préciser quels mois de loyers seraient réclamés et que les calculs des autres postes seraient incompréhensibles.

Une partie traduite en justice doit, pour pouvoir préparer sa défense, savoir de façon précise ce qu’on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. L’objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l’exposé des moyens, qui peut être sommaire.

La nullité pour libellé obscur est une nullité de forme dont la mise en œuvre est soumise aux conditions de l’article 264 du Nouveau Code de procédure

civile. La nullité pour vice de forme ne peut être prononcée que si l'inobservation de la formalité, même substantielle, a eu pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse.

L'appréciation du grief se fait in concreto, en fonction des circonstances de la cause. Le grief existe chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure. Ainsi, une irrégularité dommageable peut être celle qui désorganise la défense de l'adversaire.

Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison.

C'est au juge qu'il appartient d'apprécier souverainement si un libellé donné est suffisamment précis et explicite.

Une irrégularité dommageable peut être celle qui désorganise la défense de l'adversaire (Cass. 12 mai 2005, P.33, 53).

Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte, il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison (CSJ 5 juillet 2007, numéro 30520 du rôle).

En premier lieu, le tribunal constate que les parties requérantes sollicitent le paiement d'arriérés de loyer et de charges, en précisant que les trois derniers mois de loyer sont dus. Étant donné que la requête indique que le locataire a quitté les lieux le 30 décembre 2023, la partie défenderesse ne peut se méprendre quant aux mois de loyers lui réclamés.

Ensuite, la demande au titre des dégâts locatifs reprend l'ensemble des postes de réfection réclamés qui sont clairement énumérés, de sorte que la partie défenderesse ne peut se méprendre quant aux dégâts qui lui sont reprochés d'avoir causés et les frais de leur remise en état.

Certes, les requérants réduisent dans le dispositif le montant initialement chiffré à 12.000.-EUR dans le corps de leur requête pour les frais de réfection à 5.200.-EUR, sans expliquer qu'ils appliquent une décote pour vétusté. Cette manière de procéder, qui manque assurément de clarté, ne cause toutefois aucun préjudice.

En effet, la partie défenderesse peut identifier l'ensemble des postes de préjudice réclamés, et une réduction de la demande après coup ne saurait porter atteinte aux droits de la défense, alors qu'on lui réclame *in fine* moins.

Il en découle que le moyen de nullité tiré de l'exception du *libellé obscur* est partant à rejeter.

Pour le surplus, la demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

Quant au fond

- Arriérés de loyers et de charges

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

Il résulte des pièces versées en cause que le loyer s'élevait en fin de bail à 1.155.-EUR et que le locataire a cessé tout paiement à partir du mois de septembre 2023.

Dans la mesure où il n'est pas contesté que celui-ci a quitté les lieux en date du 23 décembre 2023, les loyers sont dus d'octobre à décembre 2023. La demande des requérants est partant fondée pour la somme de 3.465.-EUR à titre d'arriérés de loyers.

Quant aux arriérés de charges, il résulte du décompte dressé par le syndic que les charges pour l'année 2023 s'élèvent à 4.042,5.-EUR. Les requérants font valoir que le locataire n'aurait payé que la somme de 2.242.-EUR à titre d'avances sur charges, de sorte qu'un solde arrondi de 1.600.-EUR serait dû.

La partie défenderesse a contesté le montant du solde de charges réclamé et a fait valoir que les pièces afférentes aux dépenses prétendument engagées ne lui auraient pas été communiquées. À titre reconventionnel, elle a encore exigé la restitution de l'intégralité des avances sur charges payées pendant la durée du bail.

En vertu de l'article 5 (3) de la loi 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. Le tribunal constate toutefois que l'immeuble est soumis au statut de la copropriété.

Or, si les frais mis en compte résultent d'un décompte approuvé en assemblée générale conformément à la législation relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, les positions de ce décompte à charge du locataire sont présumées justifiées et échues.

En l’espèce, la partie défenderesse, qui ne chiffre pas sa demande, ne précise en outre pas quels postes du décompte ne seraient pas dus ni pour quelles raisons. Le tribunal retient partant que le décompte versé en cause est justifié et rejette la demande reconventionnelle de PERSONNE3.).

Au vu des éléments qui précèdent et dans la mesure où la partie défenderesse ne remet pas en cause le montant des avances sur charges payées tel qu’avancé par les requérants, ces derniers peuvent prétendre à la somme de 1.600.-EUR à titre de solde de charges.

- Quant aux dégâts locatifs

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.

Il est encore de principe que les lieux loués doivent être remis au bailleur dans un état propre.

Il convient encore de rappeler qu'aux termes de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Suivant l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Au vu de ces principes directeurs régissant la charge de la preuve, il incombe à chacune des parties d'établir le bien-fondé de sa demande.

Suivant les pièces soumises à l'appréciation du tribunal, aucun état des lieux de sortie en bonne et due forme n'a été établi. Selon un document unilatéral produit par les requérants, le locataire aurait refusé de procéder à un état des lieux le jour de son départ. Toutefois, aucune convocation de ce dernier afin de procéder à un état des lieux ne figure au dossier, ni d'élément probant indiquant que PERSONNE3.) aurait refusé de signer un tel document.

La partie défenderesse, pour sa part, conteste toutes les demandes en relation avec les frais de remise en état. Elle fait en outre valoir qu'aucun état des lieux contradictoire ou constat d'huissier établissant les désordres n'a été versé en cause.

Il convient de rappeler que, s'il n'y a pas de constat des lieux de sortie écrit, l'état des lieux au moment du départ du locataire peut être prouvé par tout moyen de preuve légalement admissible. Le plus souvent, la preuve est alors administrée par l'audition de témoins ou par la production de photos ou d'enregistrements vidéo (cf. TA 21 octobre 2014, n° 160810).

En l'espèce, les requérants versent des clichés non datés et non répertoriés des désordres affectant le bien donné en location à la partie défenderesse.

Il en découle que les parties demanderesses, sur lesquelles pèse la charge de la preuve, n'établissent pas les désordres dont elles réclament réparation, de sorte qu'elles sont à débouter de leur demande.

Les requérants sollicitent encore trois mois de loyer correspondant à la période nécessaire à la remise en état du bien pendant lequel il n'aurait pas pu être mis en location.

Bien que qualifiée d'indemnité de relocation, il s'agit en l'occurrence d'une indemnité pour indisponibilité. Toutefois, n'ayant pas rapporté le bien-fondé de leur demande à titre de dégâts locatifs, les requérants sont, par voie de conséquence, encore à débouter de leur demande à titre d'indemnité d'indisponibilité.

➢ Compensation judiciaire

Les requérants ont encore sollicité la compensation avec la garantie locative des montants qu'ils réclament.

Au vu des développements qui ont précédé, le tribunal a retenu que la partie défenderesse est uniquement redevable de la somme de 5.065.- EUR envers les requérants.

Il y a partant lieu d'ordonner une compensation judiciaire entre ce montant et la garantie locative, dont il n'est pas contesté qu'elle s'élève à 2.200.- EUR, de sorte que PERSONNE3.) devra payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 2.865.-EUR.

➢ Quant aux accessoires

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de leur allouer une indemnité de procédure de 150.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE3.) pour sa part est, au vu de l'issue du litige, à débouter de sa demande en obtention d'une 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.

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 et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande.

Ayant succombé à l'instance, PERSONNE3.) doit en supporter les frais et dépens.

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 et en premier ressort,

rejette le moyen de nullité tiré de l'exception du libellé obscur ;

déclare les demandes principales et reconventionnelles recevables ;

déclare la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) fondée pour la somme totale réclamée de 5.065.- EUR ;

déclare les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre d'indemnisation pour dégâts locatifs et d'indemnité d'indisponibilité non fondées, partant en déboute ;

déclare la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) non fondée, partant en déboute ;

dit que PERSONNE3.) dispose d'une créance de 2.200.- EUR au titre de la restitution de la garantie locative ;

ordonne la compensation judiciaire entre ces montants ;

partant, **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 2.865.-EUR ;

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 150.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit non fondée la demande de PERSONNE3.) en obtention d'une indemnité de procédure ;

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

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

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