**Texte pseudonymisé**

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

**Répertoire No. 4080/25**
**L-BAIL-839/24**

# Audience publique du 11 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

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

**partie demanderesse au principal**
**partie défenderesse sur reconvention**

comparant par Maître Dari ATTAF, avocat, en remplacement de Maître François MOYSE, 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 Hanan GANA-MOUDACHE, avocat à la Cour, demeurant à Differdange

---

# **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 19 novembre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 19 décembre 2024, puis refixée au 3 février 2025, puis refixée au 22 mai 2025 et finalement refixée au 20 novembre 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Dari ATTAF, en remplacement de Maître François MOYSE, et Maître Hanan GANA-MOUDACHE, 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 une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 19 novembre 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir condamner PERSONNE2.) au remboursement de la garantie locative prestée à hauteur de 4.166,46 euros sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

**Les moyens et prétentions des parties**

PERSONNE1.)

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail du 8 novembre 2018, il a pris en location auprès de PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE3.).

Dans le cadre de l'exécution du contrat de bail, il aurait presté une garantie locative sous forme de garantie bancaire à première demande, pour un montant de 4.500,00 euros.

Suite à son déguerpissement le 3 juillet 2023, PERSONNE2.) serait dans l'obligation de lui rembourser le solde de la garantie locative, à savoir le montant de 4.166,46 euros. Malgré mise en demeure, PERSONNE2.) resterait cependant en défaut de s'exécuter.

A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) a formulé pour la première fois à la condamnation de PERSONNE2.) au paiement de la somme de 125,00 euros à titre de frais bancaires en relation avec le paiement de la garantie locative.

A la même audience, PERSONNE1.) a sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 1.500 euros.

PERSONNE2.)

PERSONNE2.) ne conteste pas être dans l'obligation de rembourser la garantie locative prestée.

A l'audience du Tribunal du 20 novembre 2025, PERSONNE2.) a formulé une demande reconventionnelle à titre de dommages locatifs. Le détail de ses demandes sera analysé ci-dessous.

Cette demande est basée sur un décompte envoyé le 2 août 2024 à PERSONNE1.) (pièce 4 de Me MOYSE) lequel a la teneur suivante :

**« (fichier) »**

PERSONNE1.)

PERSONNE1.) accepte redevoir certaines sommes à titre de dégâts locatifs.

A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) a versé le décompte suivant, reprenant les postes contestés et non contestés.

**« (fichier) »**

Ainsi, PERSONNE1.) maintient ses contestations quant à la hotte, les stores, les flotteurs et mousseurs, la rénovation de la salle de bains et des lampadaires.

Quant aux décomptes pour charges pour l'année 2023, PERSONNE1.) accepte le décompte versé par PERSONNE2.) lequel met à sa charge le montant de 1.861,32 euros, le tout tenant compte d'avances de 1.800,00 euros.

**Appréciation**

Quant aux dégâts locatifs

Suivant l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un état 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, alors que l'article 1731 du Code civil prévoit que s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le

preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Aux termes de 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.

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. Marianne HARLES, le bail à loyer, Compte rendu de jurisprudence, P.31, n° 114).

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. TAL 05.02.1987, n° 35323 du rôle).

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, op. cit., 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 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.

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.

Aux termes de l'article 1730 du code civil, s'il a été fait un état 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.

En l'espèce,

- un état des lieux d'entrée a été dressé contradictoirement le 15 novembre 2018 et
- un état des lieux de sortie a été dressé contradictoirement le 3 juillet 2023.

Dans l'appréciation de l'usure, le Tribunal tiendra encore compte de l'occupation des lieux sur une période de 4 ans et 8 mois.

Au vu des plaidoiries à l'audience dans le sens où PERSONNE1.) ne conteste pas de prendre en charge certains dégâts locatifs, il n'y a lieu d'analyser que les postes qui sont actuellement contestés.

- *Les mousseurs et les mitigeurs*

PERSONNE2.) conclut à la condamnation de PERSONNE1.) au montant de 397,93 euros sur base d'une facture SOCIETE1.) numéro NUMERO1.) du 26 juillet 2023 en relation avec les dommages locatifs au niveau de la robinetterie de l'appartement.

Plus précisément, PERSONNE2.) invoque la nécessité de remplacement d'un flotteur, d'un piston pour cloche et de plusieurs mousseurs avec la main d'œuvre et les frais de déplacement.

Il ressort de l'état des lieux de sortie du 3 juillet 2023 qu'aucune mention n'est faite d'un défaut au niveau de la robinetterie dans la partie écrite.

Seule la photographie numéro 57 de cet état des lieux fait mention d'un mousseur encombré par le calcaire dans la salle de bains.

Au vu des contestations de PERSONNE1.), le Tribunal retient cependant que PERSONNE2.) reste en défaut de prouver que cet encombrement est dû à une faute d'entretien de la part du locataire et qu'il dépasse l'usure normale.

La demande afférente de PERSONNE2.) est partant à déclarer **non-fondée**.

- *La hotte*

PERSONNE2.) réclame indemnisation d'un dommage de 618,00 euros occasionné par la nécessité de remplacement de la hotte de la cuisine. Elle base sa demande sur une facture SOCIETE2.) du 14 novembre 2023.

PERSONNE1.) conteste le bien-fondé de cette demande alors que le dommage allégué par PERSONNE2.) ne serait pas établi en cause.

Il ressort de l'état des lieux de sortie du 3 juillet 2023 que la hotte a été laissée dans un bon état.

La photographie numéro 109 ne renseigne que l'une des ampoules qui ne s'allume pas.

PERSONNE2.) a versé en tant que pièce 5 des photographies de ladite hotte. Ces photographies sont censées illustrer la nécessité de remplacement de cet équipement.

Le Tribunal constate cependant qu'aucun défaut n'est visible sur ces photographies.

Au vu des contestations de PERSONNE1.), le Tribunal retient que PERSONNE2.) reste en défaut de prouver que la hotte a été défectueuse et qu'il y a eu nécessité de la remplacer.

La demande afférente de PERSONNE2.) est partant à déclarer **non-fondée**.

- *Les stores*

PERSONNE2.) réclame indemnisation d'un dommage de 546,36 euros occasionné par la nécessité de remplacement de stores. Elle base sa demande sur une facture SOCIETE3.) du 27 septembre 2023.

PERSONNE1.) conteste le bien-fondé de cette demande alors que le dommage allégué par PERSONNE2.) ne serait pas établi en cause.

Il ressort de l'état des lieux de sortie du 3 juillet 2023 qu'aucune mention n'est faite d'un défaut au niveau des stores dans la partie écrite, ni même au niveau des photographies annexées.

PERSONNE2.) a versé en tant que pièce 7 des photographies d'un store. Ces photographies sont censées illustrer la nécessité de remplacement de cet équipement.

Le Tribunal constate cependant qu'aucun défaut n'est visible sur ces photographies.

Au vu des contestations de PERSONNE1.), le Tribunal retient cependant que PERSONNE2.) reste en défaut de prouver la nécessité de remplacement d'un store.

La demande afférente de PERSONNE2.) est partant à déclarer **non-fondée**.

- *Rénovation des toilettes, de la salle de bains et du carrelage de la cuisine*

PERSONNE2.) réclame indemnisation d'un dommage de 2.500,00 euros occasionné par la nécessité de la réfection complète des toilettes, de la salle de bains et du carrelage de la cuisine.

Aucune facture n'est versée à la base de sa demande.

PERSONNE1.) conteste le bien-fondé de cette demande alors que le dommage allégué par PERSONNE2.) ne serait pas établi en cause.

Il ressort de l'état des lieux de sortie du 3 juillet 2023 qu'aucune mention n'est faite d'un défaut au niveau du carrelage et de la salle de bains.

Il ressort de l'analyse des photographies annexées à cet état des lieux que certes, les lieux ne sont pas dans un état neuf, mais dans un état d'usure normal et à un niveau de propreté correct.

Au vu des contestations de PERSONNE1.), le Tribunal retient cependant que PERSONNE2.) reste en défaut de prouver la nécessité de la réfection complète des toilettes, de la salle de bains et du carrelage de la cuisine.

La demande afférente de PERSONNE2.) est partant à déclarer **non-fondée**.

- *L'éclairage*

PERSONNE2.) réclame indemnisation d'un dommage de 500,00 euros occasionné par la nécessité de remplacement d'un lampadaire dans le living et les spots dans le hall.

Aucune facture n'est versée à la base de sa demande.

Il ressort de l'état des lieux de sortie du 3 juillet 2023 qu'aucune mention n'est faite d'un défaut au niveau de l'éclairage.

PERSONNE1.) conteste le bien-fondé de cette demande alors que le dommage allégué par PERSONNE2.) ne serait pas établi en cause.

Au vu des contestations de PERSONNE1.), le Tribunal retient cependant que PERSONNE2.) reste en défaut de prouver un quelconque dommage au niveau de l'éclairage.

La demande afférente de PERSONNE2.) est partant à déclarer **non-fondée**.

- *Conclusion*

Au vu des développements qui précèdent et de l'absence de contestations de la part de PERSONNE1.) quant aux dommages locatifs allégués par PERSONNE2.) outre

que ceux examinés ci-dessus, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE2.) comme pour le montant de 408,20 euros (peinture hall et cuisine), le montant de 117,02 euros (Pro-actif) et le montant de 629,00 euros (table de cuisson), soit pour un total de 1.154,22 euros.

Conformément au décompte de PERSONNE1.), lequel n'est pas contesté quant à ces postes par PERSONNE2.), il y a lieu d'imputer un paiement de 499,00 euros (montant avancé pour le remplacement du lave-vaisselle), de 88,00 euros (même motif) et le paiement de 295,00 euros (prise en charge de l'assureur pour la table de cuisson), soit au total 882,00 euros.

La demande de PERSONNE2.) à titre de dommages locatifs est ainsi fondée et justifiée pour un total de (1.154,22 – 882,00 =) **272,22 euros**.

Quant aux charges locatives

Il ressort des pièces versées en cause et des plaidoiries à l'audience que PERSONNE1.) a payé des avances sur charges pour la période de janvier 2023 à juillet 2023 pour un total de 1.800,00 euros.

Pour la même période, PERSONNE1.) est redevable de la somme de 1.861,32 euros à titre de charges locatives effectivement déboursées par PERSONNE2.).

La demande de PERSONNE2.) à titre de charges locatives est ainsi fondée et justifiée pour un total de (1.861,32 – 1.800,00 =) **61,32 euros.**

Quant aux frais bancaires

A l'audience du 20 novembre 2025, PERSONNE1.) conclut à la condamnation de PERSONNE2.) au paiement de la somme de 125,00 euros à titre de frais bancaires en relation avec la garantie bancaire encaissée indûment par la bailleresse.

Cette demande est contestée par PERSONNE2.).

Au vu des contestations de PERSONNE2.), le Tribunal retient que PERSONNE1.) reste en défaut de prouver la réalité de son dommage.

La demande reconventionnelle de PERSONNE1.) est partant à déclarer **non-fondée.**

Quant à la compensation judiciaire avec la garantie locative

PERSONNE1.) conclut reconventionnellement au remboursement de la garantie locative à hauteur de 4.500,00 euros respectivement à la compensation entre les sommes redues à titre de dommages locatifs et d'arriérés de charges.

La garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement de loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux. Le locataire ne peut imputer le montant de la garantie locative sur les derniers loyers puisque de ce fait le bailleur se trouverait privé, avant l'exécution de toutes les obligations incombant au preneur, de la garantie stipulée en vue d'un parfait règlement (cf. M. HARLES, op. cit., Pas. 31, n° 65).

PERSONNE2.) ne s'oppose pas à la compensation judiciaire avec la garantie locative prestée.

Il s'ensuit qu'il y a lieu, par compensation judiciaire, de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de (4.500,00 - 272,22 - 61,32 =) **4.166.46 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir l'audience du Tribunal du 20 novembre 2025, jusqu'à solde.

**Quant aux demandes accessoires**

La demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure

Au vu de l'issue du litige et alors que la condition d'iniquité laisse d'être établie, la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile est à déclarer **non-fondée**.

Exécution provisoire

PERSONNE1.) conclut à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire 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.* »

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

En l'espèce, au vu de l'absence de toute contestation, il y a lieu d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire en ce qui concerne la condamnation pécuniaire à intervenir.

Au vu de l'issue du litige, les frais et dépens de l'instance sont à supporter, pour la moitié respectivement par PERSONNE1.) d'une part et par PERSONNE2.) de l'autre.

## **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,

**reçoit** la demande en la forme ;

**donne acte** à PERSONNE2.) de ses demandes reconventionnelles ;

**déclare** fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) à titre de dégâts locatifs, tenant compte des montants déjà payés, pour le montant de **272,22 euros** ;

**déclare** fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) à titre d'arriérés de charges pour le montant de **61,32 euros** ;

**déclare** non-fondée la demande de PERSONNE1.) à titre de frais bancaires ;

**déclare** fondée la demande de PERSONNE1.) tendant au remboursement de la garantie locative ;

par **compensation judiciaire** ;

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de (4.500,00 - 272,22 - 61,32 =) **4.166,46 euros** avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 20 novembre 2025, jusqu'à solde ;

**déclare** non-fondée la demande de PERSONNE1.) à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile;

**dit** qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

**condamne** PERSONNE1.) respectivement PERSONNE2.) à la moitié des frais de l'instance.

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

Paul LAMBERT,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière