Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 4162/25
du 16.12.2025
L-BAIL-682/25

Audience publique du seize décembre deux mille vingt-cinq

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,

comparant par Maître Burak KIRAZ, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant en personne.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 15 juillet 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 7 octobre 2025 à 9.00 heures, salle JP 0.015.

Après une remise, l'affaire fût utilement retenue à l'audience publique du mardi, 18 novembre 2025 à 09.00 heures salle JP 0.15, lors de laquelle Maître Burak KIRAZ, avocat, se présentant pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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 :

Exposé du litige

Par contrat de bail conclu le 12 septembre 2020 avec effet au même jour, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.), pour une durée d'un an renouvelable tacitement, un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.000 euros et d'une avance sur charges mensuelle de 100 euros, payables ensemble et d'avance le premier de chaque mois.

Le contrat de bail a pris fin en date du 1er octobre 2024 et un état des lieux de sortie a été établi en date du 30 septembre 2024.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg le 15 juillet 2025, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner au paiement de la somme de 1.100 euros au titre de remboursement de la garantie locative indument retenue, outre les intérêts.

Il demande encore à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire et la condamnation de PERSONNE2.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que PERSONNE2.) retiendrait de manière abusive la garantie locative alors qu'aucun arriéré de loyer et charge locative ne serait redû et que les lieux loués ne présenteraient aucun dégât locatif.

Il explique que l'état des lieux d'entrée aurait été dressé en son absence et que dès son emménagement dans les lieux loués il aurait constaté plusieurs anomalies, notamment au niveau du sol qui présentait des dépressions à divers endroits. Il aurait signalé ces anomalies au bailleur par courriel le 3 octobre 2020. Aucune mesure n'aurait été prise par le bailleur pendant la durée du bail.

Il explique encore qui suite à l'état des lieux de sortie, le bailleur n'aurait que partiellement remboursé la garantie locative au motif que le sol des lieux loués nécessiterait une remise en état. Or, le devis fourni par le propriétaire serait surfait par rapport au prix médian proposé par la même société pour des travaux identique. En effet, le devis obtenu par PERSONNE2.) s'élèverait à la somme exacte de la garantie locative retenue, soit la somme de 1.100 euros avec un prix au m^2 de 102,20 euros, tandis que le devis obtenu par la compagne d'PERSONNE1.) auprès de la même société retiendrait un prix au m^2 de 55,90 euros pour le même type de revêtement.

PERSONNE1.) fait plaider que le remplacement du sol ne saurait dès lors être mis à charge du locataire.

PERSONNE2.) conteste la demande en remboursement pour être non fondée.

Elle fait valoir que l'appartement donné en location à PERSONNE1.) avait été refait à neuf en 2019 et qu'il se trouvait dans un état parfait au moment de la prise en location.

A la sortie des lieux en 2024, le parquet aurait été endommagé et présentait des trous et des défauts. La remise en état incomberait au locataire, de sorte que ce serait à bon droit qu'elle aurait retenu un montant de 1.100 euros sur la garantie locative.

Appréciation

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, est compétent pour connaître de la demande.

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

Le tribunal est saisi d'une demande émanant d'PERSONNE1.) tendant à obtenir la restitution de la garantie locative payée par lui en début de bail.

La garantie locative n'est remboursable que si le preneur justifie de l'exécution de ses obligations et de la réparation d'éventuels dégâts locatifs.

N'étant remboursable qu'après entière exécution, le bailleur n'est tenu de remettre le solde revenant au locataire qu'au moment où la garantie n'a plus de raison d'être.

La garantie locative est en effet 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, P. 31 n° 2/2001, n° 65).

Avant d'apprécier le bien-fondé de la demande concernant la restitution de la garantie locative, il y a lieu d'analyser s'il les lieux sont affectés de dégâts locatifs dont la réparation incomberait à PERSONNE1.).

PERSONNE2.) fait valoir que ce serait à bon droit qu'elle a retenu le montant de 1.100 euros au titre des frais de remise en état du parquet qui présenterait des dégâts locatifs.

1. **Les 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 ont eu lieu sans sa faute.

Dans le mécanisme de l'article 1732 du code civil il n'incombe partant pas de prouver que la dégradation est imputable au locataire, mais il lui suffit de prouver que pendant la jouissance des lieux il y a eu dégradation excédante 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. 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 (Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, n° 114, Pas. 31, p. 343 ; Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 5 février 1987, n° 35.323 du rôle).

Le preneur 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.
Par conséquent, seule la réparation de dégâts imputables au locataire et qui ne résultent pas d'une usure normale peut être mise à charge du preneur.

Il est évident que tout usage de la chose, même normal, l'abîme inévitablement dans une certaine mesure.

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 (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 27 mars 2012, BIJ n °8/12 p.157).

L'obligation de restituer la chose en fin de bail est une obligation de résultat dans le chef du preneur, 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, sauf à démontrer lui-même la cause étrangère, le fait qui rend la dégradation ou la perte non imputable au locataire (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 3 juillet 1997, n° 58795 ; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 21 octobre 2014, n° 160.810 du rôle ; M. HARLES, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 114).

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. 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 (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 13 octobre 2000, n° 65592 ; M. HARLES, op. cit., n° 121).

Il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédante 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 (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg 5 février 1987, n° 35.323 du rôle).

Le tribunal rappelle que le bailleur peut prouver les dégradations moyennant tous les moyens de preuve légalement admis.

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 (Marianne Harles, op. cit., p. 344).

En vertu des articles 55 et 58 du nouveau code de procédure civile, les parties ont la charge d'alléguer à l'appui de leurs prétentions les faits propres à les fonder et il appartient à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Au vu de ces principes directeurs qui régissent la charge des preuves, il appartient donc aux parties de soumettre les éléments de preuve qui justifient leurs prétentions.

Le juge apprécie les prétentions au vu des éléments de preuve, dont les pièces, que les parties lui soumettent.

Il appartient dès lors dans un premier temps à PERSONNE2.) de prouver les dégâts allégués.

En l'espèce, l'état des lieux d'entrée versé en cause n'a été signé ni par le bailleur, ni par le locataire. De plus, il n'est pas contesté par PERSONNE2.) que celui-ci a été établi en l'absence du locataire.

Il y a dès lors lieu de retenir, en application des articles 1730 et 1731 du code civil, que les lieux se trouvaient dans um bon état au moment de l'emménagement d'PERSONNE1.).

Un état des lieux de sortie a été dressé le 30 septembre 2024.

Aux termes de cet état des lieux de sortie, le sol dans le séjour/living est abîmé.

Il est constant en cause pour résulter des éléments soumis à l'appréciation du tribunal, qu'PERSONNE1.) n'a emménagé dans les lieux loués qu'à partir du 30 septembre 2020.

Le tribunal relève qu'en date du 3 octobre 2020, PERSONNE1.) a informé le bailleur que le sol/parquet n'était pas plat et qu'il présentait plusieurs dépressions au niveau de l'entrée, du salon et de la chambre à coucher.

Il ne ressort d'aucun élément de la cause que PERSONNE2.) aurait contesté cet état du parquet.

Il y a partant lieu de retenir que le parquet présentait dès l'entrée en location par PERSONNE1.) des dégâts. Par conséquent, PERSONNE2.) reste en défaut de rapporter la preuve que les dégâts relevés en fin de bail constituent une aggravation des dégâts existants du fait d'PERSONNE1.) ou encore de nouveaux dégâts ayant été causés par PERSONNE1.).

Faute pour PERSONNE2.) de rapporter la preuve que les dégâts sont imputables au locataire, le tribunal retient que c'est à tort qu'elle a retenu la somme de 1.100 euros sur la garantie locative.

2. <u>La demande en restitution de la garantie locative</u>

Il convient de rappeler que la garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître pendant la

durée du bail, et notamment le recouvrement des loyers et charges impayés, ainsi que des frais de remise en état des dégradations et dégâts locatifs causés par le locataire.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues.

Le preneur ne peut réclamer la remise de la garantie locative aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution des obligations lui imposées par le bail, de sorte que le remboursement doit être différé jusqu'au règlement final des comptes.

Il est constant en cause qu'PERSONNE1.) a fourni une garantie locative d'un montant de 2.200 euros.

Au vu des développements qui précèdent concernant les dégâts locatifs, il échet de retenir que c'est à tort que PERSONNE2.) a retenu la somme de totale de 1.100 euros sur la garantie locative.

La demande d'PERSONNE1.) en remboursement de la somme de 1.100 euros est dès lors fondée.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE2.) au paiement de la somme de 1.100 euros, avec les intérêts de retard à partir du 15 juillet 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

3. Les demandes accessoires

a) 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 ».*

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, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

b) Les dépens

Les frais et dépens sont à mettre à charge de PERSONNE2.), conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs

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

reçoit la demande en la forme,

la **dit** fondée,

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.100 euros, avec les intérêts de retard à partir du 15 juillet 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER **Juge de paix**	**Michel BLOCK** **Greffier**