Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 4192/25
L-BAIL-604/25

Audience publique du 17 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 **PL-83-ADRESSE1.)**

élisant domicile en l'étude de Maître Emmanuel LEBEK à L-ADRESSE2.)

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Gaëlle CHOLLOT, avocate, en remplacement de Maître Emmanuel LEBEK, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE2.), demeurant à **D-ADRESSE3.)**

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Nicolas SCHMARTZ, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Claude SCHMARTZ, avocat à la Cour, les deux demeurant à Bofferdange

---

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 26 juin 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 1er septembre 2025.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 17 novembre 2025.

Lors de la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Gaëlle CHOLLOT, en remplacement de Maître Emmanuel LEBEK, et Maître Nicolas SCHMARTZ, en remplacement de Maître Claude SCHMARTZ, 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 26 juin 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 2.400.- EUR à titre de restitution de la garantie locative, avec les intérêts légaux à partir du 1er août 2024, date « du premier jour après l'extinction du contrat », sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

La partie requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et elle demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La requérante expose avoir pris en location auprès de PERSONNE2.), suivant contrat de bail à usage d'habitation signé en date du 26 novembre 2021, un appartement sis à L-ADRESSE4.) avec prise d'effet au 29 novembre de la même année, moyennant un loyer mensuel de 1.200.- EUR et d'avances sur charges locatives d'un montant de 150.-EUR par mois.

En date du 26 novembre 2021, un état des lieux d'entrée aurait été établi constatant que les sols, murs et plafonds présentaient un état d'usure normale et non un état « bon ».

La requérante précise encore qu'une garantie locative d'un montant de 2.400.- EUR aurait également été fournie lors de la signature du bail.

PERSONNE1.) indique avoir informé en date du 30 avril 2024 la partie défenderesse, via l'application WhatsApp, de sa volonté de mettre fin au bail avec un préavis de trois mois, ce que le bailleur aurait accepté le 2 mai 2024. Le 17 juillet 2024, la partie défenderesse aurait alors proposé d'effectuer la remise des clés les 27 ou 28 juillet, ce qu'elle aurait refusé étant donné qu'elle avait prévu de libérer l'appartement le 31 juillet 2024, conformément au préavis. Toutefois, la partie défenderesse ne l'aurait plus recontactée à cette fin par la suite.

Le 31 juillet 2024, elle aurait attendu le bailleur pour effectuer l'état des lieux de sortie et remettre les clés, mais celui-ci ne se serait pas présenté malgré les tentatives de contact. Estimant que le contrat de bail a pris fin ce jour-là, le locataire aurait quitté le logement, tout en précisant que le lendemain, le bailleur l'aurait contactée en lui indiquant que le déménagement aurait lieu ce jour-là.

La partie requérante estime que l'état des lieux de sortie n'a pas pu être réalisé en raison de la négligence du bailleur. Néanmoins, la garantie locative ne lui aurait pas été remboursée par la partie défenderesse au prétexte que des dégâts locatifs imputables au locataire nécessiteraient de travaux de remise en état et de nettoyage excédant le montant de la somme consignée.

Par courrier recommandé du 24 février 2025, la requérante aurait cependant mis en demeure le bailleur de rembourser la garantie qui par missive du 5 mars 2025 de son mandataire, aurait refusé tout remboursement en réaffirmant être en droit de retenir la garantie pour des dommages prétendument dus au comportement fautif du locataire et dont le montant excéderait largement la garantie.

Sommée de justifier lesdites dépenses, la partie défenderesse aurait en date du 10 mars 2025 transmis une facture pour un montant de 2.424,28.- EUR intitulée « Rénovation Appartement », correspondant essentiellement à des travaux de peinture. Or, les éléments avancés par la partie défenderesse ne lui permettraient pas de retenir la garantie locative, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

Lors de l'audience des plaidoiries, la requérante a maintenu l'intégralité de ses demandes.

En réponse aux arguments de la partie défenderesse, elle a soutenu qu'aucun état des lieux de sortie contradictoire n'avait été réalisé documentant les dégâts dont le remboursement lui est réclamé. De plus, les photographies produites par le bailleur ne seraient ni datées ni répertoriées, ce qui ne permettrait également pas d'établir les dégâts invoqués. Elle a également fait valoir que le bailleur n'avait jamais visité les lieux pendant la durée de la location.

La partie défenderesse, pour sa part, a estimé être en droit de retenir la garantie locative en raison de dégâts locatifs imputables à la locataire.

Selon elle, des travaux de peinture, le remplacement d'une vitre ainsi que le nettoyage de la cuisine auraient été nécessaires pour remédier aux désordres, lesquels résulteraient du comportement fautif de la locataire qui n'aurait pas occupé les lieux en bon père de famille.

À cet égard, PERSONNE2.) a fait valoir qu'il ressortirait des échanges entre les parties que la locataire aurait reconnu l'apparition de moisissures en cours de bail, sans en informer le bailleur, laissant ainsi la situation s'aggraver.

En outre, les clichés pris après le départ de la requérante montreraient d'importantes moisissures ainsi que d'autres désordres, tels que repris dans la facture de l'entreprise SOCIETE1.).

Contrairement aux affirmations de la partie défenderesse, ces désordres n'auraient pas été présents au début du bail, ce que confirmerait l'état des lieux d'entrée.

Enfin, la partie défenderesse a sollicité l'octroi d'une indemnité de procédure d'un montant de 750 EUR.

Appréciation

La requête introduite par PERSONNE1.), d'ailleurs non autrement querellée, est recevable pour avoir été déposée dans les forme et délai de la loi. Il en va de même de la demande reconventionnelle formulée par PERSONNE2.).

Il convient de se prononcer en premier lieu sur l'existence et l'importance des dégradations dont fait état PERSONNE2.) avant de pouvoir se prononcer sur la demande principale de PERSONNE1.) tendant à la restitution de la garantie locative.

- quant aux dégradations et 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 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.

Selon l'état des lieux d'entrée, l'appartement était en bon état respectivement présentait une usure normale au niveau des murs en ce qui concerne les différentes chambres.

Le Tribunal se doit de constater qu'aucun état des lieux de sortie contradictoire n'a été réalisé, les parties se renvoyant la faute l'une à l'autre quant à la date à laquelle, ils auraient dû prendre rendez-vous afin de procéder à l'établissement dudit contrat contradictoire.

S'il n'y a pas de constat des lieux de sortie écrit, l'état des lieux au moment du départ du locataire pourra 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'enregistrement vidéo (cf. TA 21 octobre 2014, n° 160810).

En l'espèce, la partie défenderesse ne verse aux débats que des photographies dont la date de prise de vue demeure indéterminée et dont elle affirme qu'elles ont été prises après que la locataire ait quitté les lieux. Or, elle aurait pu se ménager une preuve en reconvoquant le locataire à un état des lieux contradictoire immédiatement après son départ ou, à défaut, en sollicitant un constat d'huissier, ce qu'elle s'est toutefois abstenue de faire.

Certes, il ressort des échanges entre parties via l'application WhatsApp, produits en cause, que des moisissures auraient été présentes dans l'appartement. Toutefois, aucun cliché n'est versé au dossier pour en établir l'ampleur, et les parties divergent quant à la date de leur apparition, avant ou après le début du bail. La locataire soutient qu'elles existaient déjà avant le début du bail et qu'elle l'avait fait remarquer au bailleur lors de la signature du contrat, lequel en aurait donc été conscient, ce que ce dernier conteste toutefois.

En l'absence d'éléments probants supplémentaires rapportés par PERSONNE2.), le tribunal ne dispose d'aucune base permettant de déterminer l'étendue des désordres évoqués dans ces échanges. En outre, s'agissant de la vitre brisée et des frais de nettoyage, aucune preuve n'est produite hormis des clichés dont la date de prise demeure inconnue, ce qui ne permet pas d'établir leur imputabilité à la locataire.

Etant donné que la partie défenderesse, sur laquelle repose la charge de la preuve, ne rapporte aucun élément établissant les dégâts locatifs qui seraient imputables à la locataire, dont elle sollicite le remboursement des frais de remise en état, il convient, par conséquent, de la débouter de sa demande reconventionnelle.

- <u>Quant au remboursement de la garantie locative</u>

PERSONNE1.) sollicite le remboursement de la garantie locative de 2.400.- EUR.

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, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, 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).

Dans ses développements qui ont précédé, le tribunal a rejeté la demande reconventionnelle de partie défenderesse à titre de dégât locatifs.

Il en découle que cette dernière n'était pas en droit de retenir ladite garantie.

Par voie de conséquences, il y a lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 2.400.-EUR.

La partie défenderesse ne justifiant pas pourquoi les intérêts seraient dus à partir du 1er août 2024, il y a lieu d'allouer ceux-ci à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

- Quant aux accessoires

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens. Il y a partant lieu d'allouer une indemnité de procédure de 250.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE2.) est cependant 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 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. (Trib. d'Arrondissement Luxembourg, 20.12.2002).

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

Ayant succombé à l'instance, PERSONNE2.) 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,

déclare les demandes principales et reconventionnelles recevables ;

déclare la demande à titre de restitution de la garantie locative fondée pour la somme totale réclamée de 2.400.-EUR ;

déclare la demande reconventionnelle PERSONNE2.) non fondée;

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 2.400.- EUR avec les intérêts légaux à partir du 26 juin 2025, date de la demande en justice, le tout jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 250.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

déclare la demande de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure non fondée, partant, en **déboute** ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

condamne PERSONNE2.) 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