Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 4194/25
L-BAIL-60/25

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

1) **PERSONNE1.)**, demeurant à **F-ADRESSE1.)**

2) **PERSONNE2.)**, demeurant à **F-ADRESSE1.)**

parties demanderesses

comparant par Maître Laurent RIES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE3.), ayant demeuré à **L-ADRESSE2.)**, actuellement sans adresse connue

partie défenderesse
partie demanderesse

comparant par Maître Samuel BECHATA, avocat, en remplacement de Maître Samira MABCHOUR, avocate à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

F a i t s

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement du 19 mai 2025 (Répertoire No. 1668/25) ayant toisé certains volets de la demande et ayant refixé l'affaire pour la continuation des débats à l'audience du 24 septembre 2025.

Par la suite, l'affaire fut refixée au 26 novembre 2025.

Lors de la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Laurent RIES et Maître Samuel BECHATA, en remplacement de Maître Samira MABCHOUR, 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 :

Par requête déposée au greffe le 27 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 prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu en date du 25 juin 2024 aux torts exclusifs du locataire, pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinzaine à partir de la notification du jugement à intervenir, de l'entendre condamner à leur payer la somme de 5.940.- EUR à titre d'arriérés de loyer, de dire que la partie défenderesse est occupante sans droit ni titre à partir du 1er juin 2024 et de fixer l'indemnité d'occupation à 1.700.- EUR par mois.

Les requérants sollicitent encore la condamnation de la partie défenderesse à leur payer une indemnité de procédure de 1.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

A l'audience des plaidoiries, les parties requérantes ont fait valoir que le locataire a quitté les lieux en date du 6 avril 2025 et qu'en raison de dégâts locatifs, l'appartement en question n'aurait pas pu être reloué. À ce titre, il conviendrait de réserver leur demande formulée à l'audience à titre d'indemnité de relocation en attente de la réalisation d'un état des lieux qui serait planifié pour le 8 mai 2025. Les requérants ont encore demandé à ce que la garantie locative soit maintenue et non imputée sur les loyers en souffrance tel que sollicité par la partie défenderesse.

La partie défenderesse a déclaré reconnaître redevoir 2 mois de loyers ainsi que le prorata de la durée effectivement occupée pour le mois d'avril 2025, tout en précisant avoir quitté les lieux le 4 avril et non pas le 6. Elle a encore demandé à ce que la garantie locative soit imputée sur le montant des arriérés de loyers.

Finalement, les parties se sont accordées pour réserver toute demande en relation avec d'éventuels dégâts locatifs.

Le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit en date du 19 mai 2025, le jugement n°1668/25 dont le dispositif est conçu comme suit :

« *se **déclare** compétent pour connaître de la demande,*

***reçoit** la demande en la forme,*

***constate** que les demandes en résiliation judiciaire du contrat de bail et en déguerpissement de PERSONNE3.) des lieux ainsi que celle tendant à la fixation d'une indemnité d'occupation sont devenues sans objet,*

***condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 5.940.- EUR ;*

***réserve** le surplus et les frais et dépens de l'instance,*

***refixe** l'affaire pour la continuation des débats à l'audience du **mercredi, 24 septembre 2025 à 9.00 heures, salle JP.0.15**. »*

À l'audience des plaidoiries, les parties requérantes ont sollicité la condamnation de la partie défenderesse à leur verser une « indemnité d'inoccupation » équivalente à un mois de loyer, soit 1.980.-EUR, correspondant à la période durant laquelle l'appartement n'a pu être reloué en raison des travaux de réfection qui ont dû être entrepris suite aux dégâts causés par le locataire.

Il est également demandé de condamner PERSONNE3.) à payer aux requérants la somme de 6.276,62.-EUR au titre des frais de remise en état, tels que détaillés dans le décompte versé en cause, ainsi que la somme de 687,90 EUR correspondant aux frais d'huissier engagés pour établir l'état des lieux de sortie.

Enfin, ils ont sollicité la somme de 4.270,50.-EUR à titre de remboursement des frais d'avocat, sur la base de la responsabilité délictuelle ou, à défaut, ex aequo et bono conformément à l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La partie défenderesse, pour sa part, a contesté en premier lieu l'indemnité réclamée pour la période d'indisponibilité liée aux travaux de remise en état, faisant valoir qu'elle avait quitté les lieux le 4 avril 2025 et que les requérants auraient pu effectuer les travaux durant ce mois.

S’agissant plus particulièrement des travaux de réfection, la partie défenderesse a uniquement contesté les frais de repeinture, estimant que seules quelques taches figuraient sur les murs, comme le montrent les clichés figurant dans le procès-verbal d’huissier et ne justifieraient pas une repeinture totale des lieux.

Enfin, PERSONNE3.) a soutenu que le recours à un avocat n’était pas nécessaire en matière de bail à loyer, de sorte que cette demande devrait être rejetée. À titre subsidiaire, il a sollicité une réduction du montant à des proportions plus équitables.

Appréciation

- 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.

En l'espèce, le tribunal constate qu'à la fois un état des lieux d'entrée qu'un de sortie ont été réalisés.

Selon l'état des lieux de sortie réalisé par voie de constat d'huissier, des taches et traces ainsi que de trous et crochets qui n'ont pas été retirés figurent sur les murs.

L'état des lieux d'entrée mentionne que les murs avaient été peints à neuf avant le début du bail.

Etant donné que le bail n'a duré que 8 mois, les dégradations constatées dans ledit procès-verbal dépassent l'usure normale, de sorte que le requérant peut prétendre à l'intégralité des frais de remise en peinture des locaux.

Dans la mesure où les autres postes de réfection ne sont pas contestés tout comme les frais d'huissier, la partie défenderesse est condamnée à payer aux requérants la somme de (6.276,62 + 687,9) 6.964,52.-EUR.

Les requérants n'ayant pas sollicités d'intérêts sur ce montant, il n'y pas lieu d'en allouer.

- <u>Indemnité d'indisponibilité</u>

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent le montant de 1.980.-EUR à titre d'indemnité d'indisponibilité en raison des travaux de peinture et de nettoyage qu'ils ont dû faire effectuer par des corps de métiers spécialisés en la matière fin de remédier aux désordres constatés.

La partie défenderesse s'oppose à une telle indemnité au motif que lesdits travaux auraient pu être effectués pendant le mois d'avril, alors qu'elle avait libéré les lieux à partir du 4 avril.

L'indemnité d'indisponibilité couvre le préjudice subi par le bailleur du fait de la perte de jouissance des lieux qu'il subit du fait que le locataire n'a pas restitué les lieux en pristin état et que des travaux sont nécessaires afin de réparer les lieux. Elle est due pendant la durée nécessaire à la constatation des dégâts et pendant celle requise pour l'exécution des réparations.

Pour déterminer la durée des travaux, il faut s'inspirer des circonstances et des difficultés pour mettre à pied d'œuvre des corps de métier. Il convient, le cas échéant, de prendre en considération les périodes de congé du bâtiment (cf. Les Novelles, n° 987, p. 634).

Il convient de relever que les travaux de réfection à effectuer n'étaient pas de grande envergure, nécessitant peu de temps pour être réalisés, et que les parties restent en défaut de documenter, d'une quelconque manière, des difficultés à trouver une entreprise de peinture qui aurait pu intervenir peu de temps après le départ du locataire.

Le tribunal retient dès lors que les parties requérantes ne justifient pas la durée de l'indisponibilité, de sorte qu'elles doivent être déboutées de leur demande.

- Frais d'avocats

En ce qui concerne la demande des parties requérantes en remboursement des honoraires d'avocat, il y a lieu de relever que la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice.

Le droit de se voir rembourser les frais d'avocat est ainsi soumis aux conditions strictes qui doivent être remplies dans le cadre de toute demande en responsabilité civile (tant contractuelle que délictuelle) et le juge est amené à vérifier dans chaque cas spécifique si les conditions prévues pour l'engagement de cette responsabilité, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale directe entre la faute et le préjudice, sont cumulativement réunies (Cour d'appel, 17 février 2016, n°41704 du rôle ; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 17 octobre 2018, n°183118 du rôle).

Toutefois, indépendamment de la question de l'existence d'une faute dans le chef de la partie défenderesse, le Tribunal relève que les parties requérantes restent en défaut de verser une note d'honoraires détaillée des prestations, de sorte que le lien causal entre le dommage et la faute invoquée laisse d'être établie en l'espèce.

Concernant la demande subsidiaire des requérants en allocation d'une indemnité de procédure, celle-ci est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à leur charge, ceux-ci s'étant vus contraints d'engager des frais dans le seul but de faire valoir leurs droits légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 400.- EUR.

- Restitution de la garantie locative

PERSONNE3.) sollicite encore le remboursement de la garantie locative, soit la somme de 3.400.-EUR.

Au vu des développements qui ont précédé, le Tribunal a retenu que les bailleurs ont droit à la somme de 6.964,52.-EUR.

Il y a partant lieu d'ordonner la compensation judiciaire entre ces montants.

PERSONNE3.) est partant, condamné, après compensation, à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 3.564,52.-EUR.

- Quant aux accessoires

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 l'appréciation 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 qu'elle est à rejeter.

Au vu de l'issue du litige, la défenderesse est encore à condamner aux frais et dépens de l'instance, conformément à l'article 238 du Nouveau Code procédure civile.

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 à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

statuant en continuation du jugement n°1668/25 du 19 mai 2025 ;

dit fondée la demande en remboursement des frais de remise en état des dégâts locatifs pour la somme de 6.964,52.-EUR ;

déclare la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité d'indisponibilité non fondée, partant, en **déboute** ;

déclare la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en remboursement de leurs frais d'avocat non fondée, partant, en **déboute** ;

dit que PERSONNE3.) dispose d'une créance de 3.400.- 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 3.564,52.-EUR ;

dit fondée la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure pour le montant de 400.-EUR ;

partant**, condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 400.- EUR à titre d'indemnité de procédure ;

rejette la demande tendant à l'exécution provisoire du 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