Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 4252/25
L-BAIL 759/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 18 DECEMBRE 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

ENTRE:

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.)

partie demanderesse,
comparant en personne, assisté de l'interprète Anka THEISEN

ET:

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse,
comparant par la société à responsabilité limitée STELLAN PARTNERS SARL, établie et ayant son siège social à L-3372 LEUDELANGE, 13, rue Jean Fischbach, représentée aux fins de la présente par Maître Serge HOFFMANN, avocat à la Cour

---

FAITS :

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 21 août 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Après une remise contradictoire à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 27 novembre 2025, lors de laquelle la partie

demanderesse comparut en personne, tandis que Maître Serge HOFFMANN se présenta pour la partie défenderesse.

La partie demanderesse et le mandataire de la partie défenderesse furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur quoi, 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:

Les faits constants

Par contrat de bail du 2 février 2021, PERSONNE1.) avait loué auprès de PERSONNE2.) un appartement sis L-ADRESSE3.) pour une durée de deux ans, tacitement reconductible d'année en année. Lors de l'entrée en jouissance, PERSONNE1.) avait versé une caution locative de 3.200 euros. Le contrat de bail a pris fin le 31 janvier 2025 et un état des lieux de sortie a été établi le 27 janvier 2025, date à laquelle PERSONNE1.) a quitté les lieux et remis les clés.

Procédure et prétentions des parties

Par requête déposée le 21 août 2025 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en en matière de bail à loyer, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, pour voir condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant de 5.100,00 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande jusqu'à solde.

Argumentaire des parties

Aux termes de sa requête et l'audience des plaidoiries, **PERSONNE1.)** fait valoir qu'à l'occasion de l'état des lieux de sortie, aucun dégât locatif important n'aurait été constaté, à l'exception de deux fissures mineures : l'une sur le plan de travail de la cuisine et l'autre sur le sol de la salle de bains, survenues lors du déménagement du requérant et signalées au propriétaire au moment de la remise des clés.

A la suite de cet état des lieux, PERSONNE2.) aurait présenté à PERSONNE1.) un décompte final s'élevant à 9.736,21 euros, englobant 3.600,00 euros pour le remplacement complet du plan de travail de la cuisine et 1.500,00 euros pour le remplacement complet du sol de la salle de bains.

PERSONNE1.) aurait proposé une solution alternative consistant en la réparation des deux fissures par une entreprise spécialisée pour un montant total de 359,00 euros, proposition qui aurait été refusée par PERSONNE2.).

Finalement PERSONNE2.) aurait exigé le paiement de 9.320,00 euros comprenant les 5.100,00 euros pour les deux fissures, de sorte qu'après déduction de la garantie locative de 3.200,00 euros, PERSONNE1.) lui aurait encore payé le montant de 6.000,00 euros.

En juillet 2025, après discussion avec le locataire actuel de l'appartement, PERSONNE1.) aurait appris que les travaux de remplacement du plan de travail et du sol de la salle de bain n'ont finalement pas été réalisés.

Contacté à ce sujet, PERSONNE2.) aurait reconnu ne pas avoir effectué les réparations et justifié le maintien des sommes perçues au motif d'une prétendue indemnisation pour perte de valeur.

Après cette discussion PERSONNE2.) aurait proposé de lui rembourser le montant de 1.500,00 euros, sans pour autant admettre sa responsabilité ni reconnaître l'absence de justification pour le reste des sommes perçues.

En ce faisant, PERSONNE2.) aurait abusé manifestement des droits du bailleur et procéderait à une rétention injustifiée de fonds, de sorte qu'il y aurait lieu de le condamner à lui rembourser les 5.100,00 euros.

PERSONNE2.) a fait plaider que PERSONNE1.) était le premier locataire alors que l'appartement était neuf lors de son entrée en jouissance. Lors de l'état des lieux de sortie, de nombreux dégâts locatifs auraient été constatés dont notamment un éclat de quatre centimètres dans le plan de travail en granit de la cuisine et un éclat dans le bac à douche de la salle de bains.

Le devis de 359,00 euros présenté par PERSONNE1.) aurait été inacceptable alors que l'entreprise en question aurait informé PERSONNE1.) qu'elle n'avait même pas inspecté les dommages et qu'elle ne donnerait aucune garantie pour ses travaux, qui se limiteraient à recoller les morceaux brisés.

Le 18 février 2025 les parties auraient finalement trouvé un accord sur le décompte pour un total de 9.320,00 euros et en exécution de cet accord, PERSONNE1.) aurait payé le montant de 6.000,00 euros, après déduction de la garantie locative. Ce n'est que cinq mois plus tard, après avoir appris que les travaux n'ont pas été réalisés, que PERSONNE1.) aurait soudainement remis en cause cet accord. Si l'accord est remis en question, alors PERSONNE2.), qui avait renoncé à certaines prétentions dans le cadre de cet accord, réclamerait dès à présent la totalité des charges et dommages.

Les travaux ne seraient pas encore réalisés alors que le locataire actuel aurait accepté d'entrer en jouissance sans lesdites réparations qui devront inévitablement être effectuées un jour. En tout état de cause il serait de jurisprudence constante que l'exécution effective des travaux ne serait pas une condition pour l'indemnisation de dégâts locatifs. D'ailleurs le devis de ALIAS1.) ne se rapporterait qu'au matériel et n'inclurait même pas le temps de travail.

Au vu de toutes ces considérations, il y aurait lieu de rejeter la demande de la partie adverse.

A titre reconventionnel, PERSONNE2.) a sollicité une indemnité de procédure de 500,00 euros.

PERSONNE1.) a répliqué que mis à part les frais pour le remplacement du plan de travail de la cuisine et du bac à douche de la salle de bains, il ne remettrait pas en cause les autres charges et dégâts imputés. S'il avait su que les travaux ne seraient pas

réalisés, il aurait négocié d'une autre façon et il aurait tout au plus accepté un remboursement de 3.000,00 euros. Finalement il a demandé le rejet de l'indemnité de procédure sollicitée par la partie adverse.

Appréciation

Le Tribunal constate qu'il n'est pas contesté et de plus confirmé par l'état des lieux de sortie, que PERSONNE1.) a endommagé le plan de travail de la cuisine et le bac à douche de la salle de bains.

S'il y a eu initialement des discussions sur le montant de l'indemnisation, il ressort d'un échange d'email du 18 février 2025 et de la preuve de virement subséquente que PERSONNE1.) a accepté de payer, en plus de la rétention par PERSONNE2.) de la garantie locative de 3.200,00 euros, le montant total 6.000 euros, lequel englobait les 5.100,00 euros réclamés par PERSONNE2.) à titre de frais de réparation du plan de travail de la cuisine et du bac à douche.

Ce n'est qu'en juillet que PERSONNE1.) a commencé à revenir sur cet accord, après avoir appris de l'actuel locataire que les travaux de réparation n'ont pas encore été réalisés.

A ceci il vient s'ajouter que le Tribunal se doit de constater que PERSONNE1.) a réclamé le remboursement de 5.100,00 euros pour le seul motif que les travaux n'ont pas été réalisés.

En effet dans son courrier du 7 juillet 2025 adressé à PERSONNE2.), PERSONNE1.) écrit que *« qu'il a été porté à connaissance à la suite d'un échange avec l'actuel locataire, Monsieur PERSONNE3.), que malgré les paiements effectués pour le remplacement du plan de travail de la cuisine et le remplacement du sol de la salle de bain, aucun de ces travaux n'aurait été réalisé. Je vous serais gré de bien vouloir me confirmer l'exactitude de ces informations. Si tel est bien le cas, je vous demande le remboursement des montants réglés, à savoir 3.600 euros pour le remplacement complet du plan de travail de la cuisine et 1.500 euros pour le remplacement du sol de la salle de bain.*

Dans le cas contraire, je vous prie de bien vouloir me fournir une preuve concrète de la réalisation de ces travaux avant la date de la présente (par exemple : factures, photographies datées, rapports d'intervention, etc) ».

Dans son courrier du 21 juillet 2025 en réponse au courrier de PERSONNE2.) du 18 juillet 2025 PERSONNE1.) écrit encore ce qui suit : *« J'ai proposé une réparation par une entreprise professionnelle, que vous avez refusée, exigeant le remplacement complet du plan de travail et du bac de douche, pour lequel j'ai réglé 5.100 euros.*

C'était votre choix de faire la remise mais le prix élevé a été prélevé pour le remplacement complet. Cependant, plus de six mois après, ni la réparation ni le remplacement n'ont été effectués. Vous confirmez vous-même avoir renoncé volontairement à les effectuer, tout en conservant les fonds. Cette situation n'est pas acceptable. Lorsque des sommes sont versées explicitement pour des remplacements qui ne sont pas effectués, et qu'aucune perte locative n'a été subie (le logement ayant été reloué dès le 1er février 2025), vous ne pouvez légitimement conserver l'intégralité

de ces montants. Ainsi je suis en droit de vous demander de me restituer la somme qui n'a pas été utilisée pour les travaux souhaités. »

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

Dès lors, et compte tenu du fait établi que PERSONNE1.) a accepté le montant des réparations et que par la suite il a demandé le remboursement des frais payés au seul motif que les travaux n'ont pas été réalisés, il y a lieu de rejeter sa demande.

PERSONNE2.) sollicite reconventionnellement l'allocation d'une indemnité de procédure de 500,00 euros sur la même base sur base de l'article 240 du code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

La demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure est fondée. Eu égard à la nature et au résultat du litige, le tribunal possède les éléments d'appréciation suffisants pour fixer à 250,00 euros la part des frais non compris dans les dépens qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge.

Finalement, les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de la partie qui succombe, en l'occurrence PERSONNE1.).

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 les demandes principale et reconventionnelle en la forme,

dit la demande de PERSONNE1.) non fondée, partant la rejette,

dit la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée à concurrence de 250,00 euros,

partant **condamne** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 250,00,00 euros,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Raphaël SCHWEITZER, juge de paix, assisté de la greffière Véronique RINNEN, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Raphaël SCHWEITZER
Juge de paix

Véronique RINNEN
Greffière