Texte pseudonymisé

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

Rép. n°250/26
du 20.01.2026
L-BAIL-802/25

Audience publique du vingt-et-un janvier deux mille vingt-six

---

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,

et

la société anonyme SOCIETE1.) SA,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse,

comparant par son gérant PERSONNE2.)**,**

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 5 septembre 2025au 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, 4 novembre 2025 à 09.00 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 2 décembre 2025 à 9 heures salle JP 0.15, lors de laquelle PERSONNE1.) et PERSONNE2.), se présentant pour la société anonyme SOCIETE1.) SA 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 24 mai 2023 avec effet au 1er juin 2023, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après la société SOCIETE1.)) a donné en location à PERSONNE1.), pour une durée de 4 mois, une chambre meublée dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 780 euros et d'une avance sur charges mensuelle de 80 euros, payables ensemble et d'avance le premier de chaque mois.

Par un second contrat de bail conclu le 24 août 2023 avec effet au 1er octobre 2023, la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.), pour une durée de 4 mois, une chambre meublée dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 780 euros et d'une avance sur charges mensuelle de 80 euros, payables ensemble et d'avance le premier de chaque mois.

Par un troisième contrat de bail conclu le 3 janvier 2024 avec effet au 1er février 2024, la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.), pour une durée minimum de 6 mois, une chambre meublée dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 930 euros toutes charges comprises.

Le contrat de bail a pris fin en date du 28 février 2025 et PERSONNE1.) a quitté les lieux.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg le 5 septembre 2025, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE1.) 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 930 euros au titre de la garantie locative indument retenue et la somme de 358 euros au titre des dépenses indument retenues.

Il demande encore à se voir indemniser du préjudice moral et matériel subi et de la privation de jouissance ainsi qu'une réduction de loyer.

Il demande enfin à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire et la condamnation de la société SOCIETE1.) 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 la société SOCIETE1.) 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 expose que le logement loué présentait des conditions d'insalubrité et de non-conformité, à savoir des défauts de sécurité (porte principale endommagée et dangereuse, risque électrique en raison de câbles détachés à 1m de l'eau dans la salle de bain, serrures identiques pour plusieurs chambres) des manquement en matière d'hygiène et d'entretien (portes intérieures endommagées rendant la circulation difficile, présence de rongeurs avérée dans la maison,

mauvaises odeurs, réfrigérateur moisi et défectueux, nettoyage insuffisant, accumulation de déchets attirant rats et asticots) et un manque de confort (pannes fréquentes du chauffage en hiver, provoquant problèmes respiratoires et impossibilité de télétravailler et visites intrusives du propriétaire et de techniciens).

PERSONNE1.) conteste également les factures et charges mises en compte par le bailleur au motif que certaines chambres seraient occupées par des couples, ce qui rendrait une répartition équitable et traçable de la consommation impossible. De plus, les locataires auraient été tenus de procéder eux-mêmes au nettoyage des lieux.

Il conteste plus particulièrement le décompte des déchets de la ORGANISATION1.) pour l'année 2024 d'un montant de 626,04 euros, les factures de gaz pour les mois de mars à septembre 2023 au motif qu'il aurait été absent et celles du mois de septembre 2023 à août 2024. Il conteste enfin les factures d'électricité pour les mois de mars 2023 à août 2024 et fait valoir que les lieux loués auraient été affectés de nombreuses coupures de chauffage et d'eau chaude.

Enfin, il soutient qu'il résulterait du rapport d'inspection réalisé par la ORGANISATION1.) suit à ses plaintes que les lieux loués violeraient les normes d'habitabilité.

PERSONNE1.) reproche au bailleur un manquement à ses obligations découlant de l'article 1721 du code civil et il soutient avoir subi, en raison des manquements aux conditions minimales de sécurité, salubrité et habitabilité des lieux loués un préjudice de jouissance consistant en une privation de confort, des dommages matériels et préjudice moral, affectant sa santé et son bien-être. Il demande également une réduction de loyer.

La société SOCIETE1.) conteste l'ensemble des demandes tant dans leur principe que dans leur quantum pour être non fondées.

Elle fait valoir que ce serait à bon droit qu'elle aurait retenu une partie de la garantie locative en raison des charges impayées pour les années 2023 à 2025 suivant décompte versé en cause.

Elle expose avoir toujours fait entretenir et réparé la chaudière. En ce qui concerne les non-conformités relevées dans le rapport de la ORGANISATION1.), elle fait valoir que celles-ci ne seraient que minimes.

En ce qui concerne les charges, elle explique que l'ensemble des charges seraient partagé de manière égale entre tous les locataires tout en reconnaissant que le mode de facturation ne serait pas des plus clair.

A l'audience des plaidoiries et sur question du tribunal, PERSONNE1.) a demandé une réduction de loyer de 200 euros par mois pendant une durée de 6 mois ainsi qu'un montant de 500 euros au titre du dédommagement des préjudices subis.

La société SOCIETE1.) s'oppose à la réduction de loyer au motif que celle-ci n'aurait pas lieu d'être alors que les lieux loués seraient dans un bon état. Elle expose que la présence de moisissure et la mauvaise odeur dans la chambre de PERSONNE1.) seraient dues à un manque d'aération de la part de ce dernier.

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 de 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 dans un premier temps la question des charges locative.

1. **Les charges locatives**

La société SOCIETE1.) fait valoir que ce serait à bon droit qu'elle a retenu un montant de 1.288 euros au titre des charges locatives impayées pour les années 2023 à 2025.

PERSONNE1.) conteste le montant retenu pour être non justifié.

Aux termes de l'article 3 du contrat de bail conclu le 3 janvier 2024 *« le loyer mensuel de base est fixé à la somme 930€ (neuf cent trente euros) toutes charges comprises, charges communautaires (électricité, combustible, eaux, service d'hygiène, canalisation, gérance, femme de ménage et entretien) ainsi que les charges locatives (internet, chauffage, l'électricité, l'eau chaude et froide) ceci jusqu'à un montant de 700€ par mois pour la maison. Tout dépassement de ces montants sera facturé à l'ensemble des colocataires ».*

Le tribunal retient que les charges locatives sont comprises dans la somme de 930 euros payable chaque mois jusqu'à concurrence de la somme de 700 euros par mois pour l'ensemble de la maison, ce qui équivaut à un forfait.

Aux termes de l'article 5 point 4° de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, les acomptes sur charges peuvent être fixés forfaitairement par les parties si ce forfait correspond à la consommation et aux charges normales du locataire.

La fixation forfaitaire de l'avance sur charges telle que stipulée dans le bail signé entre les parties au litige, qui tombe sous le couvert de la susdite loi, est partant à considérer comme étant valablement intervenue.

Le propre d'une fixation forfaitaire des avances sur charges est d'en définir le montant au moment de la conclusion du contrat, indépendamment des frais réels à exposer par le bailleur pour la consommation d'énergie, l'entretien courant du logement et des parties communes, les menues réparations ou les taxes liées à l'usage du logement.

Avec la fixation forfaitaire des charges, il n'y aura plus de décompte, car le paiement forfaitaire a un effet libératoire et définitif, que les frais réels soient supérieurs ou inférieurs au forfait convenu entre les parties (Lex THIELEN, le contrat de bail, Bail résidentiel et bail professionnel, n° 316).

Il y a toutefois lieu de rappeler que bailleur qui entend récupérer auprès de son locataire la part des frais locatifs incombant à ce dernier, ne peut se borner à lui présenter un décompte général sans pièces justificatives. Il y a lieu de noter que d'après une jurisprudence, il a été retenu que les factures versées par le bailleur établissent à suffisance de droit la réalité des frais exposés par le bailleur pour le compte du locataire (Tribunal d'arrondissement Luxembourg, 10 novembre 2000, no 63671).

En ce qui concerne la répartition des frais entre les différents locataires d'un immeuble, au cas où le bail ne renferme pas de clause de répartition, la jurisprudence retient qu'il y a lieu de déterminer les charges incombant à un locataire déterminé au vu des surfaces louées et de la nature de l'exploitation des lieux louées.

En l'espèce, le décompte versé en cause par la société SOCIETE1.) ne permet pas d'établir que les charges locatives de la maison ont excédée 700 euros par mois durant les années 2023 à 2025.

De plus, le tribunal relève qu'il ne dispose d'aucune information quant à l'immeuble, le nombre d'appartement ou encore la surface du bien loués par PERSONNE1.).

De même, il ne ressort pas des éléments soumis à l'appréciation du tribunal que les décomptes versés en cause auraient été approuvés par une assemblée générale, ou le cas échéant selon quelle clé de répartition les frais seraient mis à charge de PERSONNE1.).

Enfin, la société SOCIETE1.) ne justifient pas les frais mis en compte, alors qu'aucune facture n'est versée en cause.

Par conséquent, il y a lieu de retenir que c'est à tort que la société SOCIETE1.) a retenu la somme de 1.288 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 que PERSONNE1.) a fourni une garantie locative d'un montant de 1.860 euros.

Au vu des développements qui précèdent concernant les dégâts locatifs, il échet de retenir que c'est à tort que la société SOCIETE1.) a retenu la somme de totale de 1.288 euros sur la garantie locative.

La demande de PERSONNE1.) en remboursement de la somme de 1.288 euros est dès lors fondée.

Il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 1.288 euros.

3. <u>Les demandes en indemnisation des dommages subis</u>

PERSONNE1.) demande encore l'indemnisation du préjudice de jouissance consistant en une privation de confort, des dommages matériels et préjudice moral, affectant sa santé et son bien-être qu'il évalue à 500 euros.

Il demande encore une réduction de loyer à concurrence de 200 euros par mois pendant une période de 6 mois.

Aux termes de l'article 1719 du code civil, *« le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière : 1° de délivrer au preneur la chose louée ; 2° d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ; 3° d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ».*

L'article 1721 du même code dispose que le bailleur *« est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser ».*

Le bailleur a pour obligation essentielle d'assurer la jouissance paisible du locataire et de garantir le preneur contre les troubles d'occupation. A ce titre, il assume la garantie du fait personnel, c'est-à-dire que ne pouvant entraver lui-même l'usage de la chose louée, il ne peut accomplir aucun acte de nature à porter atteinte aux droits eux-mêmes qu'il a conférés au preneur (Marcel La Haye et Joseph Vankerckhove, Les Novelles, Le louage des choses, les baux en général, n° 619).

La garantie de la jouissance paisible impose en premier lieu au bailleur l'obligation de s'abstenir de tout fait personnel qui créerait pour le preneur un trouble de jouissance de la chose louée, telle qu'elle existait au moment du contrat (Henri de Page: Les principaux contrats, t. 4, no 605).

Le tribunal relève qu'il ressort des correspondances versées en cause par PERSONNE1.) que le chauffage a connu plusieurs pannes. Cependant, il est également établi en cause que le bailleur a fait intervenir la société SOCIETE2.) a plusieurs reprises pour remédier aux pannes et procéder à l'entretien de la chaudière.

Un manque de coopération du bailleur quant aux problèmes rencontrés n'est pas établi.

En ce qui concernes les manquements en matière de sécurité, d'hygiène et d'entretien dont se prévaut PERSONNE1.), force est de constater que ceux-ci ne sont établis ou ne sont pas d'une gravité suffisante pour entraîner un défaut de jouissance dans le chef du locataire. En effet, le rapport établi par le Service Logement de la ORGANISATION1.) en date du 25 mars 2025 fait bien état de divers manquements en matière de sécurité, toutefois ceux-ci ne sont pas de nature à mettre en péril une jouissance des lieux.

Enfin, le tribunal constate encore que PERSONNE1.) n'a pas plus amplement développé sa demande relative au préjudice matériel et moral quant à son ampleur, sa durée et les conséquences en découlant pour le requérant personnellement.

En l'absence de plus amples éléments, tant l'existence d'une faute dans le chef du bailleur qu'un préjudice dans le chef de la société SOCIETE1.) ne sont pas établis.

Au regard de ces considérations et en l'absence de plus amples éléments de preuve, le tribunal retient que l'existence d'un trouble de jouissance donnant droit à indemnisation, laisse d'être établi.

Les demandes en indemnisation est en réduction de loyer sont dès lors à rejeter pour être non fondées.

5. 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 la la société SOCIETE1.), 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** partiellement fondée,

partant **condamne** la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.288 euros,

en déboute pour le surplus,

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

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA 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