Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 296/26
Dossier no. L-BAIL-579/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 22 JANVIER 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

PERSONNE1.) et PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses,
parties défenderesses sur reconvention,

comparant par Maître Zuleyha KAN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Luc MAJERUS, les deux demeurant à Esch-sur-Alzette,

ET

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,
partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Marc WAGNER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 17 juin 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 25 août 2025 à 09.00 heures, salle JP.1.19.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 18 décembre 2025, lors de laquelle Maître Zuleyha KAN, en remplacement de Maître Luc MAJERUS, se présenta pour les parties demanderesses, tandis que Maître Marc WAGNER comparut pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties 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 requête déposée le 17 juin 2025 au greffe, les époux PERSONNE1.) ont fait convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir, condamner PERSONNE3.) à leur payer le montant de 2.500,- euros au titre de la restitution de la garantie locative.

A l'appui de leur requête, les époux PERSONNE1.) exposent avoir, suivant contrat de bail signé le 27 septembre 2014, avec effet au 1er octobre 2012, pris en location une maison sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.250,- euros, charges inclues, et d'une garantie locative de 2.500,- euros.

Ils expliquent avoir rendu les clés le 30 juin 2022 et ne pas avoir obtenu, malgré mises en demeure des 8 novembre 2022 et 13 juin 2023, restitution de la garantie locative.

Ils soutiennent à l'audience, qu'aucun état des lieux, ni d'entrée, ni de sortie, n'a été établi. Depuis leur départ rien n'aurait été réclamé.

Les demandeurs déclarent réclamer outre le remboursement des 2.500,- euros, 10% de pénalité de retard ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.500,- euros.

PERSONNE3.) invoque en premier lieu le libellé obscur. A titre subsidiaire, la pénalité réclamée serait à qualifier de demande nouvelle et partant à déclarer irrecevable.

Plus subsidiairement elle conclut au rejet de la demande en restitution de la garantie locative.

Le paiement de la garantie locative de 2.500,- euros n'est pas contesté. La maison n'aurait pas été suffisamment aérée par les locataires ce qui expliquerait l'existence de moisissures. PERSONNE3.) demande, reconventionnellement, l'indemnisation des frais de remise en état de la maison pour un montant total de 8.452,44 euros (7.656,84 + 795,60).

Pour appuyer sa demande en indemnisation, PERSONNE3.) verse une facture n° NUMERO1.) du 21 juillet 2022 de la société SOCIETE1.) sàrl d'un montant de 7.656,84 euros ainsi qu'un devis NUMERO2.) de la société SOCIETE2.) sàrl du 31 mai 2022 d'un montant de 795,- euros.

Elle sollicite encore, reconventionnellement, la compensation judiciaire des demandes formulées de part et d'autre, laissant un solde positif en sa faveur.

Elle réclame encore, à son tour, une indemnité de procédure de 1.500,- euros au vœu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il convient de lui donner acte de ses demandes reconventionnelles.

Les époux PERSONNE1.) déclarent que leur demande est claire et chiffrée. Pour le surplus, ils concluent au rejet des demandes reconventionnelles formulées en indemnisation pour dégâts locatives et en compensation judiciaire des demandes principale et reconventionnelles et à l'admission de sa demande en restitution de la garantie locative de 2.500,- euros. Ils demandent en outre à voir dire non pertinente l'offre de preuve.

Appréciation

Quant au libellé obscur :

L'article 154 du nouveau code de procédure civile a pour but de faire connaître, dès l'ingrès, à la partie défenderesse les moyens émis par la partie demanderesse, ceci avec suffisamment de précision pour lui permettre de préparer utilement sa défense, au vu du seul acte introductif d'instance (cf. en ce sens Cour, 5 avril 2001, n° 23361 du rôle; Cour, 11 juillet 2001, n° 25340 du rôle; Cour, 15 juillet 2004, 32, 615).

La partie citée doit en effet, pour préparer sa réponse, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. En effet, l'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

Il appartient en outre à la partie qui invoque une nullité pour vice de forme d'alléguer et d'établir le grief que lui cause l'irrégularité.

PERSONNE3.) prétend ne pas avoir été en mesure de préparer utilement sa défense, de sorte qu'elle allègue un grief au sens de l'article 264 du nouveau code de procédure civile.

Les prescriptions de l'article 154 du nouveau code de procédure civile doivent être interprétées en ce sens que l'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés (Cour, 14 juillet 2010, n° 34588 du rôle).

Il n'est toutefois pas nécessaire de qualifier juridiquement les circonstances de fait.

Tel que précédemment indiqué, une action en justice n'est recevable qu'à la condition que le défendeur soit en mesure de préparer utilement sa défense et la partie défenderesse doit savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. La description des faits doit être suffisamment précise pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de la demande et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

Il y a donc lieu de se référer uniquement à la requête introductive d'instance pour apprécier si la demande est suffisamment motivée.

Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement si un libellé est suffisamment explicite (cf. TAL, 26 juin 1997, no 55166 du rôle, TAL, 30 novembre 1979, Pas. 25, p. 69).

En l'espèce, il ressort de la requête que les époux PERSONNE1.) demandent la restitution de la garantie locative de 2.500,- euros.

La défenderesse n'a pas pu se méprendre sur l'objet de la demande et était en mesure de faire le choix des moyens de défense appropriés, de sorte qu'il convient de rejeter le moyen du libellé obscur.

Les demandes principale et reconventionnelles, introduites dans les formes et délais de la loi, sont à déclarer recevables.

Quant au fond :

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 ».

Conformément à 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 ».

La garantie locative est une sûreté destinée à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance résultant du bail y compris la créance d'indemnisation des dégâts locatifs.

Elle n'est donc remboursable ou sujette à restitution qu'après le règlement final des comptes.

Dès lors, le preneur ne peut réclamer la restitution de la garantie locative aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution complète de ses obligations.

Pour des raisons de logique juridique, il convient d'abord d'analyser les demandes reconventionnelles et ensuite la demande principale.

1. **Demandes reconventionnelles en indemnisation des dégâts locatifs et en compensation judiciaire**

PERSONNE3.) réclame indemnisation des dégâts locatifs pour le montant total de 8.452,44 euros, se composant :

-d'une facture n° NUMERO1.) du 21 juillet 2022 de la société SOCIETE1.) sàrl d'un montant de 7.656,84 euros ;

-d'un devis NUMERO2.) de la société SOCIETE2.) sàrl du 31 mai 2022 d'un montant de 795,- euros.

Aux termes de l'article 1728 du code civil, le preneur est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille.

Selon 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 aient eu lieu sans sa faute.

Dans le mécanisme de l'article 1732 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 (cf. TAL, 5 février 1987, rôle n° 35.323).

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 (cf. Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, p. 343).

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.

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

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués dans le même état qu'il les a reçus lors de la prise à bail (abstraction faite de l'usure normale) est une obligation de résultat dans son chef. 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 (cf. Trib. d'arr. Lux., 21 octobre 2014, n° 160.810 du rôle).

Le locataire ne peut pas se contenter d'une preuve indirecte. Le fait d'avoir disposé du bien avec toute la prudence voulue, et dès lors l'absence de faute de sa part démontrée, ne suffirait pas pour l'affranchir. Le locataire est tenu de prouver la cause étrangère ou la vétusté de manière positive.

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.

L'incertitude et le doute subsistant à la suite de la production d'une preuve doivent nécessairement être retenus au détriment de celui qui avait la charge de la preuve. Il n'est pas suffisant de retenir la vraisemblance d'un fait pour le tenir pour établi. Un jugement ne peut donc être fondé sur des preuves qui laissent subsister une incertitude (cf. CA, 21 décembre 2011, n° 31.982 du rôle ; cf. Cass. belge, 19 décembre 1963 ; cf. Cass. fr., ch. soc., 31 janvier 1962, et Cass. fr., ch. soc., 15 octobre 1964, cités dans Patrick Kinsch, Probabilité et certitude dans la preuve en justice, JTL, 2009, p. 42 et s., n° 18 et s.).

A noter que l'absence de preuve du paiement des factures portant sur la réparation de dégâts locatifs, respectivement le fait que les frais de réparations ne sont documentés que par des devis/offres (et non par des factures dûment acquittées) ne porte pas à conséquence. En effet, le paiement des indemnités pour dégâts locatifs imputables ne peut être soumis à l'exécution effective des travaux de réparation. Contraint de restituer les lieux dans l'état dans lequel il les a reçus, le preneur est tenu de réparer par équivalent.

En présence d'états des lieux d'entrée et de sortie, l'obligation de restitution des lieux dans le chef du locataire s'apprécie suivant l'état comparatif des lieux, à son entrée et à sa sortie.

Il y a lieu de retenir en l'espèce l'absence d'états contradictoires des lieux d'entrée et de sortie.

La réception des lieux loués en bon état est expressément reconnue par les époux PERSONNE1.) aux termes de l'article 1er du contrat de bail.

Ayant pris possession des lieux en bon état de réparations locatives, les époux PERSONNE1.) devaient les rendre tels à la fin du bail.

PERSONNE3.) qui doit donc prouver la réalité des dégradations invoquées et prouver que les dégradations dépassent l'usure normale, fait verser, afin d'établir ses griefs, seulement des photographies unilatérales, une facture et un devis.

Les photos indiquées ne permettent pas au tribunal de visualiser les désordres et dégradations anormales de la peinture et d'en apprécier l'ampleur, de sorte que toute indemnisation y relative est à rejeter. Il en est de même du prétendu défaut d'entretien du jardin.

De l'appréciation du tribunal, les pièces produites ne suffisent pas pour établir tant l'existence de dégâts locatifs que leur gravité.

PERSONNE3.) demande à voir ordonner une expertise judiciaire, plus précisément de procéder à l'audition de trois témoins.

Le juge a le pouvoir discrétionnaire d'ordonner une mesure d'instruction comme celui d'en rejeter la demande, l'article 351, alinéa 2 du nouveau code de procédure civile énonce toutefois un principe de subsidiarité suivant lequel « en aucun cas une mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve ». Ceci est le corollaire de l'article 58 d'après lequel « il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention ». PERSONNE3.) se contente de verser des photos. Ainsi une expertise doit compléter ou remplacer une preuve mais elle ne peut comme en l'espèce se substituer à l'absence de preuve fournie par la partie défenderesse.

Au vu de ce qui précède, la demande reconventionnelle en indemnisation pour dégâts locatifs est à rejeter pour être non fondée, de sorte que la demande reconventionnelle en compensation judiciaire suit le même sort.

2. Demande principale en restitution de la garantie locative

Le tribunal est saisi d'une demande en restitution de la garantie locative pour le montant de 2.500,- euros.

Il est constant en cause qu'en début de bail, les époux PERSONNE1.) ont fourni une garantie locative de 2.500,- euros à a bailleresse.

Il y a lieu de faire droit à la demande en remboursement de la garantie locative.

Il y a lieu de souligner qu'aux termes de leur requête, les époux PERSONNE1.) ont demandé le montant sans intérêts.

La demande d'une pénalité de retard réclamée à l'audience est à qualifier de demande nouvelle irrecevable.

Il y a dès lors lieu de condamner PERSONNE3.) à payer aux époux PERSONNE1.) le montant de 2.500,- euros.

3. Demandes accessoires

Chacune des parties sollicite une indemnité de procédure.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Au vu du sort réservé à sa demande, PERSONNE3.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure, alors qu'il est de principe que la partie qui succombe ne saurait bénéficier des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît cependant équitable d'allouer aux époux PERSONNE1.) une indemnité de procédure à concurrence de 200,- euros.

Conformément à l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombe sera condamnée aux dépens. Au vu de l'issue du litige, les frais sont à charge de PERSONNE3.).

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 requête en la forme ;

rejette le moyen de libellé obscur ;

donne acte à PERSONNE3.) de ses demandes reconventionnelles ;

dit les demandes principale et reconventionnelles recevables ;

dit les demandes reconventionnelles en indemnisation des dégâts locatifs et en compensation judiciaire non fondées et en **déboute** ;

dit la demande principale en restitution de la garantie locative d'un montant de 2.500,- euros fondée ;

condamne PERSONNE3.) à payer aux époux PERSONNE1.) le montant de 2.500,- euros ;

dit la demande de PERSONNE3.) en obtention d'une indemnité de procédure non fondée et en **déboute** ;

dit la demande des époux PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure fondée à concurrence de 200,- euros et en **déboute** pour le surplus ;

condamne PERSONNE3.) à payer aux époux PERSONNE1.) le montant de 200,- euros sur le fondement de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Patrice HOFFMANN, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Patrice HOFFMANN Sang DO THI