Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 297/26
Dossier no. L-BAIL-602/25 et L-BAIL-747/25

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

I.

ENTRE

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant en personne,

ET

PERSONNE2.), demeurant à B-ADRESSE2.),

partie défenderesse, comparant par son père PERSONNE3.), dûment mandaté,

II.

ENTRE

PERSONNE2.), demeurant à B-ADRESSE2.),

partie défenderesse, comparant par son père PERSONNE3.), dûment mandaté,

ET

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant en personne.

FAITS

L'affaire inscrite au rôle sous le numéro **606/25** fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 27 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, 1er septembre 2025 à 09.00 heures, salle JP.1.19.

L'affaire inscrite au rôle sous le numéro **747/25** fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 18 août 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 jeudi, 23 octobre à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après une remise, les deux affaires furent utilement retenues à l'audience publique du 18 décembre 2025 lors de laquelle PERSONNE1.) se présenta en personne, tandis que PERSONNE3.) comparut pour PERSONNE2.).

Les 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

Par requête déposée le 27 juin 2025 au greffe, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir, condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant de 488,- euros au titre de la restitution de charges locatives, avec les intérêts à compter du 20 février 2025 jour du courrier de mise en demeure. Il demande en outre le montant de 200,- euros du chef de dommages-intérêts pour résistance abusive ainsi la condamnation de PERSONNE2.) aux frais de procédure.

A l'appui de sa requête, PERSONNE1.) expose avoir, suivant contrat de bail signé le 19 septembre 2022, avec effet au 1er octobre 2022, pris en location une maison sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2180,- euros, et d'avances sur charges de 60,- euros, de même que le versement d'une garantie locative de 4.400,- euros.

Suivant courriel du 19 mars 2025 PERSONNE2.) aurait transmis le décompte de charges à PERSONNE1.) présentant un solde en sa faveur de 488,26 euros. Aux termes du courriel PERSONNE2.) affirme « *Votre caution, ainsi que les 488€ trop payés pour les charges ne vous seront pas restitués, car au total, il manque 2.879,36 € pour couvrir tous les frais.* ».

Par requête déposée le 18 août 2025 au greffe, PERSONNE2.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir, condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 2.008,90 euros au titre de dégâts locatifs.

A l'appui de sa requête, PERSONNE2.) explique que suite au départ de PERSONNE1.), un état des lieux contradictoire a été dressé et des dégâts auraient été constatés. La garantie locative et le montant des charges auraient été retenus mais ne couvriraient pas le montant total des dégâts.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les affaires enrôlées sous les n° L-BAIL-606/25 et 747/25, qui sont connexes, et de statuer par un seul et même jugement.

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

Appréciation

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* ».

Il est contant en cause et non contesté que PERSONNE1.) avait, en début de bail, versé une garantie locative de 4.400,- euros. Il est en outre constant en cause que le décompte final des charges présente un solde de 488,26 euros en sa faveur.

Il résulte des déclarations d'PERSONNE1.) qu'il ne s'oppose pas au fait que le montant de la garantie locative soit retenue afin d'indemniser les dégâts occasionnés. Il réclame cependant le montant de 488,- euros correspondant au décompte de charges en sa faveur.

PERSONNE2.) déclare réclamer le montant de 6.897,14 euros, déduction faite de la garantie retenue et du montant de 488,26 euros. Le montant de 2.008,90 euros resterait dû.

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.

Il y a lieu de noter qu'PERSONNE1.) ne conteste pas l'existence de dégâts locatifs mais, il conteste que le montant de ces dégâts dépasse le montant de la garantie retenue. PERSONNE2.) ne justifierait pas un montant dépassant 4.400,- euros de sorte qu'il y aurait lieu de restituer le montant réclamé de 488,- euros.

PERSONNE2.) réclame indemnisation des dégâts locatifs pour les éléments suivants :

Remplacement partiel plan de travail cuisine suivant devis PECHON	-4.848,72 €
Remplacement pièce tiroir frigo cassée	-77,00 €
Télécommande porte de garage	-70,00 €
Remplacement pièce support pommeau de douche	-40,00 €
Remplacement porte chambre arrière étage 2	
nouveau devis reçu : 90€ au lieu de 186,90	-90,00 €
Remplacement chambranle porte vers sous-sol	
nouveau devis reçu : 284 € au lieu de 362,80	-284,00 €
Remplacement carrelage cassé (porte vers sous-sol)	
nouveau devis reçu : 215 € au lieu de 275,70	-215,00 €
Entretien adoucisseur d'eau	-182,44 €

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 que des états des lieux d'entrée et de sortie ont été établis.

Il ressort de l'état des lieux d'entrée que les lieux ont été remis en bon état.

Il ressort de l'état des lieux de sortie que le plan de travail de la cuisine présente une brûlure, que deux volets électriques ne fonctionnent pas, qu'une pièce du pommeau de douche est cassée, qu'un coin inférieur d'une porte à de chambre à l'étage est cassé, de même qu'un chambranle au niveau de l'escalier vers le sous-sol, ainsi que le carrelage. Il ressort en outre de l'état des lieux que les entretiens de la chaudière n'auraient pas été effectués.

Il y a lieu de constater que les montants réclamés résultent des devis et factures remis au tribunal.

Il résulte d'un devis du 10 mars 2025 de la société Ma Cuisine Créations Pechon que le changement de la partie endommagée du plan de travail revient au montant de 4.848,72 euros.

Il y a en outre lieu de constater que les postes réclamés, à part le remplacement d'un tiroir de frigo (dommage qui ne ressort pas de l'état des lieux), sont établis sur base des factures et devis versés en cause.

Le tribunal n'étant pas saisi d'une demande de paiement d'arriérés de loyers de sorte que le montant repris dans le décompte de ce chef n'est pas à prendre en considération.

Les dégâts locatifs s'élèvent partant au montant de (4.848,72+70+40+90+284+215+182,44=) 5.730,16 euros. Il y a lieu de déduire de ce montant les montants retenus (4.400+488,26=) 4.888,26 euros, de sorte qu'PERSONNE1.) reste redevable du montant de 841,90 euros à payer à PERSONNE2.).

La demande principale d'PERSONNE1.) relative au remboursement de charges est à déclarer non fondée.

Sa demande relative au payement d'un dommage moral de 200,- euros est égalmeent à déclarer non fondée.

La demande de PERSONNE2.) est à déclarer partiellement fondée à concurrence du montant de 841,90 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 d'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,

ordonne la jonction entre les affaires enrôlées sous les n° L-BAIL-606/25 et 747/25,

reçoit les requêtes en la forme ;

dit les demandes recevables ;

dit les demandes d'PERSONNE1.) non fondées et en **déboute** ;

dit la demande de PERSONNE2.) partiellement fondée ;

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 841,90,- euros, **déboute** pour le surplus ;

condamne PERSONNE1.) 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