Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 405/26
L-BAIL-649/25
L-BAIL-650/25

Audience publique extraordinaire du 29 janvier 2026

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.),**
2) **PERSONNE2.),** les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

parties demanderesses au principal
parties défenderesses sur reconvention

sub 1) et sub 2), étant présents lors de l'audience du 8 janvier 2026

e t

1) **PERSONNE3.),**
2) **PERSONNE4.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE2.)**

parties défenderesses au principal
parties demanderesses par reconvention

sub 1) et sub 2) étant présents lors de l'audience du 8 janvier 2026, assistés de PERSONNE5.) en tant qu'interprète

---

F a i t s

Les deux affaires L-BAIL-649/25 et L-BAIL-650/25 furent introduites par requêtes – annexées au présent jugement – déposées au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 8 juillet 2025.

Sur convocations émanant du greffe, les deux affaires furent appelées à l'audience publique du 18 septembre 2025, puis refixées au 8 janvier 2025.

A la prédite audience, PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.), assisté de PERSONNE5.) en tant qu'interprète, furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 8 juillet 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer pour les voir condamner au paiement de la somme de 5.250 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges et au paiement de la somme de 250 euros à titre d'indemnité de procédure, le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 8 juillet 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer pour les voir condamner au paiement de la somme de 16.895 euros à titre de frais de remise en état à titre de dégâts locatifs et au paiement de la somme de 250 euros à titre d'indemnité de procédure, le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, le Tribunal ordonne la jonction des deux affaires susmentionnées introduites sous les numéros de rôle L-BAIL-649/25 et L-BAIL-650/25 et statuera par un seul et unique jugement.

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que par un contrat de bail du 19 avril 2023 avec effet au 15 mai 2023, ils ont donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) un appartement sis à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 3.200 euros à augmenter d'avances sur charges de 300 euros par mois.

Actuellement, les loyers et avances sur charges pour le mois d'avril 2025 et le pro-rata du 1er mai au 15 mai 2025 resteraient impayés, soit un total de 5.250 euros.

En effet, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient accepté une résiliation unilatérale du contrat de bail pour la date du 15 mai 2025.

A l'audience du Tribunal du 8 janvier 2026, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont augmenté leur demande pour y inclure les décomptes pour charges des années 2023 et 2024, à savoir pour un montant de 1.196,32 euros (2023 : solde créditeur de 10,36 euros, 2024 : solde débiteur de 1.206,68 euros).

Il y a lieu de leur en donner acte.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient quitté l'appartement en question au 15 mai 2025 et il aurait apparu lors de l'état des lieux de sortie dressé contradictoirement que les lieux auraient été laissés dans un état sale et présentant des dégâts locatifs dépassant l'usure normale, notamment au niveau des murs.

Ainsi, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au paiement de la somme de 10.251,77 euros à titre de frais de remise en peinture, la somme de 1.643,85 euros à titre de frais de nettoyage et le solde, à savoir (16.895 - 10.251,77 - 1.643,85 =) 4.999,38 euros à titre de remplacement de diverses menues fournitures.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.)

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) invoquent avoir procédé unilatéralement à la résiliation du contrat de bail en date du 23 février 2025 en raison de nuisances importantes causées par des travaux de réfection au niveau de la façade et des balcons de l'immeuble en question.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) se plaignent encore de moisissures au niveau de la cave de l'appartement, lesquelles auraient existé depuis l'entrée en vigueur du contrat de bail.

Cette résiliation du contrat de bail se serait faite au 15 avril 2025 sinon au 30 avril 2025.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient finalement quitté les lieux le 15 avril 2025 et précisent ne plus rien avoir payé à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à compter du 1er avril 2025.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont d'accord à s'acquitter de la somme de 1.196,32 euros à titre de décompte pour charges.

En ce qui concerne les dégâts locatifs, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) confirment que l'état de l'appartement tel que délaissé a requis des frais de nettoyage et de remise en peinture partielle. Les sommes réclamées à ce titre par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) seraient cependant surfaites, de sorte à ce qu'il y aurait lieu de réduire les demandes adverses à de plus justes proportions.

Finalement et à titre reconventionnel, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) concluent au remboursement de la garantie locative de 7.000 euros prestée, sinon à la compensation de cette somme avec toute somme à redevoir par eux.

Il y a lieu de leur en donner acte.

Appréciation

Quant à la résiliation et quant aux loyers redûs

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) se prévalent d'une résiliation du contrat de bail en question par un courrier du 23 février 2025 au 15 avril 2025, date à laquelle ils auraient effectivement quitté les lieux.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) quant à eux acceptent une résiliation au 15 mai 2025.

Il ressort du contrat de bail conclu entre parties le 19 avril 2023, qui contient la clause suivante :

« *Le contrat de bail est conclu pour une durée de 2 (deux) ans à partir du quinze mai 2023. Au cas où il n'est pas dénoncé par lettre recommandée 3 (trois) mois avant son échéance et à la fin du mois par l'une des parties au contrat, il reconduit pour une période indéterminée avec un préavis de trois mois à la fin du mois*. »

Il s'ensuit que la date butoir pour une résiliation en bonne et due forme du contrat de bail à son anniversaire du 15 mai 2025 était le 15 février 2025.

La résiliation du 23 février 2025 opérée par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) était donc en tout état de cause tardive, de sorte à ce qu'ils ne sauraient se prévaloir d'une résiliation antérieure à la date d'anniversaire du 15 mai 2025 telle qu'acceptée par les bailleurs.

Il s'ensuit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) peuvent prétendre au paiement du loyer et des avances sur charges jusqu'au 15 mai 2025, de sorte à ce que leur demande pécuniaire à ce titre est à déclarer fondée pour le montant réclamé de **5.250 euros**.

Quant aux décomptes pour charges

Au vu de l'absence de contestations de la part de PERSONNE3.) et PERSONNE4.), il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre des décomptes pour charges des années 2023 et 2024 pour un montant de **1.196,32 euros** (2023 : solde créditeur de 10,36 euros, 2024 : solde débiteur de 1.206,68 euros).

Quant aux dégâts locatifs

Suivant l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un état 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, alors que l'article 1731 du Code civil prévoit que s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Aux termes de 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.

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués en bon état 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. Marianne HARLES, le bail à loyer, Compte rendu de jurisprudence, P.31, n° 114).

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 excédante 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 05.02.1987, n° 35323 du rôle).

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. M. HARLES, op. cit., 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 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.

Le preneur ne doit, en effet, supporter les conséquences de l'usage normal de la chose, de son usure, de sa vétusté, même s'il en découle certaines détériorations, car il est manifeste que tout usage de la chose, même normal, l'abîme inévitablement dans une certaine mesure.

En usant du bien en tant que bon père de famille, il 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.

Aux termes de l'article 1730 du code civil, s'il a été fait un état 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.

En l'espèce,

- un état des lieux d'entrée a été dressé contradictoirement le 12 mai 2023 et
- un état des lieux de sortie a été dressé contradictoirement le 15 avril 2025.

Dans l'appréciation de l'usure, le Tribunal tiendra encore compte de l'occupation des lieux sur une période de 2 ans.

- *La remise en peinture*

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au montant de 10.251,77 euros sur base d'une offre SOCIETE1.) du 28 avril 2025 en relation avec les dommages locatifs au niveau de la peinture de l'appartement.

Plus précisément PERSONNE1.) et PERSONNE2.) invoquent la nécessité de remise en peinture de l'ensemble de l'appartement : murs, plafonds et portes.

Il ressort de l'état des lieux de sortie du 15 avril 2025 que les murs et les plafonds de plusieurs parties de l'immeuble sont recouverts d'une substance noirâtre.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne contestent pas la nécessité de remise en peinture alors qu'ils ont, selon leur tradition et leur religion, procédé à la brûlure de lampes d'huiles dans l'appartement. Ils contestent cependant le quantum de la demande adverse qu'ils estiment surfaite.

Il ressort de l'analyse de l'état des lieux de sortie et des photographies versées en cause, de la comparaison avec l'état des lieux d'entrée et des déclarations de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) que l'état des murs dépasse l'usure normale sur deux ans et nécessite la remise en peinture.

Au vu de la gravité des dégâts constatés, le Tribunal évalue l'indemnisation à faire valoir par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), *ex aequo et bono*, à 7.000 euros.

- *Le nettoyage*

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au montant de 1.643,85 euros sur base d'une offre NET & CLEAN numéro D-000483 du 29 avril 2025 en relation avec la nécessité de nettoyage de l'appartement.

Plus précisément PERSONNE1.) et PERSONNE2.) invoquent la nécessité de nettoyage à fond de l'appartement tel que délaissé.

Il ressort de l'état des lieux de sortie du 15 avril 2025 que la cuisine, la salle de bains, les rebords de fenêtres et les luminaires sont recouverts de substances noirâtres.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne contestent pas la nécessité de nettoyage alors qu'ils ont, selon leur tradition et leur religion, procédé à la brûlure de lampes d'huiles dans l'appartement. Ils contestent cependant le quantum de la demande adverse qu'ils estiment surfaite.

Il ressort de l'analyse de l'état des lieux de sortie et des photographies versées en cause, de la comparaison avec l'état des lieux d'entrée et des déclarations de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) que l'état de propreté dépasse l'usure normale sur deux ans et nécessite l'intervention d'une firme spécialisée.

Au vu de la gravité des dégâts constatés, le Tribunal évalue l'indemnisation à faire valoir par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), *ex aequo et bono*, à 1.500 euros.

- *Les petites fournitures*

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au montant de 4.999,38 euros sur base d'une facture SOCIETE2.) du 23 octobre 2015 (sic) en relation « *furniture et miscellaneous household items* ».

Plus précisément PERSONNE1.) et PERSONNE2.) invoquent la nécessité de remplacement de certains meubles.

Ce poste est contesté par PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Alors que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) restent en défaut de prouver la réalité du dommage et au vu des contestations des parties adverses, la demande afférente est à déclarer **non-fondée**.

- *Conclusion*

Au vu des développements qui précèdent et de l'absence de contestations de la part de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) quant aux dommages locatifs allégués par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), il y a lieu de faire droit à la demande de ces derniers pour un total de 8.500 euros.

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre de dommages locatifs est ainsi fondée et justifiée pour un total de **8.500 euros.**

Quant à la compensation judiciaire avec la garantie locative

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) concluent reconventionnellement au remboursement de la garantie locative (garantie bancaire) à hauteur de 7.000 euros respectivement à la compensation entre les sommes redues à titre de dommages locatifs et d'arriérés de loyers, d'avances sur charges et de décompte de charges.

La garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement de loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux. Le locataire ne peut imputer le montant de la garantie locative sur les derniers loyers puisque de ce fait le bailleur se trouverait privé, avant l'exécution de toutes les obligations incombant au preneur, de la garantie stipulée en vue d'un parfait règlement (cf. M. HARLES, op. cit., Pas. 31, n° 65).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne s'opposent pas à la compensation judiciaire avec la garantie locative prestée.

Il s'ensuit qu'il y a lieu, par compensation judiciaire, de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de ((5.250 + 1.196,32 + 8.500) – 7.000 =) **7.946,32 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice du 8 juillet 2025, jusqu'à solde.

La solidarité ne se présume pas.

Alors que le contrat de bail ne contient pas de clause de solidarité et alors que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) restent en défaut d'invoquer et de prouver tout autre mécanisme juridique permettant une condamnation solidaire des parties

défenderesses, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont à condamner chacun pour sa part au paiement de ladite somme.

Quant aux demandes accessoires

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure

Au vu de l'issue du litige et alors que la condition d'iniquité laisse d'être établie, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile est à déclarer **non-fondée**.

Exécution provisoire

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir.

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, au vu de l'absence de toute contestation, il y a lieu d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire en ce qui concerne la condamnation pécuniaire à intervenir.

Au vu de l'issue du litige, les frais et dépens de l'instance sont à supporter, par PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

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,

ordonne la jonction des affaires introduites sous les numéros de rôle L-BAIL-649/25 et L-BAIL-650/25 ;

reçoit les demandes en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande à titre des décomptes pour charges des années 2023 et 2024 ;

donne acte à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur demande reconventionnelle tendant à la restitution et la compensation éventuelle de la garantie locative ;

dit que le contrat de bail a été valablement résilié au 15 mai 2025 ;

déclare la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour le montant de 5.250 euros ;

déclare la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre de décompte pour charges des années 2023 et 2024 fondée pour le montant de 1.196,32 euros ;

déclare la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre de dégâts locatifs fondée pour le montant de 8.500 euros ;

la **déclare** non-fondée pour le surplus ;

par **compensation** avec la garantie bancaire de 7.000 euros ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.), chacun pour sa part, à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de ((5.250 + 1.196,32 + 8.500) – 7.000 =) **7.946,32 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice du 8 juillet 2025, jusqu'à solde ;

déclare fondée la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) tendant au remboursement de la garantie locative ;

déclare non-fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT, juge de paix	Natascha CASULLI, greffière