Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 614/26
L-BAIL-298/25

Audience publique du 11 février 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

la société **SOCIETE1.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

représentée par la société CHATEAUX Avocats SARL, société à responsabilité limitée, établie à L-2157 LUXEMBOURG, 7, rue Mil Neuf Cents, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B225797, représentée par son gérant unique, Maître Alexandre CHATEAUX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience par Maître Vanessa FOBER, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Alexandre CHATEAUX, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

la société **SOCIETE2.) SA**, société anonyme, 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 NUMERO2.)

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Tuce ISIK, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Bernard FELTEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 27 mars 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 5 mai 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Bernard FELTEN se présenta pour la société SOCIETE2.) SA et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 25 juin 2025, puis refixée au 3 novembre 2025 et ensuite remise au 19 janvier 2026.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Vanessa FOBER, en remplacement de Maître Alexandre CHATEAUX, ce dernier en représentation de la société CHATEAUX Avocats SARL, et Maître Tuce ISIK, en remplacement de Maître Bernard FELTEN, furent entendues 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,

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

Par requête déposée au greffe le 27 mars 2025, la société anonyme SOCIETE1.) SA, a fait convoquer la société SOCIETE2.) SA, à comparaître devant le juge de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins d'entendre voir condamner la défenderesse au paiement de la somme de 6.710,75.-EUR au titre de restitution des

avances sur charges, avec les intérêts légaux à compter de la première mise en demeure, sinon de la présente demande en justice, d'ordonner la levée de la garantie bancaire souscrite en faveur du bailleur dans les huit jours de la notification du jugement à intervenir sous peine d'une astreinte de 100.-EUR par jour de retard.

La requérante sollicite encore la condamnation de la défenderesse aux frais et dépens ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure d'un montant de 1.500.-EUR au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et de réserver à la partie requérante tous autres droits, moyens et actions.

À l'appui de sa requête, la société SOCIETE1.) SA expose qu'à partir du 15 août 2012, sous sa dénomination antérieure SOCIETE3.) SA, elle aurait été locataire d'un local commercial situé à L-ADRESSE3.), appartenant à la société SOCIETE2.) SA Conformément aux stipulations contractuelles, le bail aurait pris fin le 31 janvier 2023. À la suite de la résiliation du contrat ayant lié les parties, le bailleur aurait établi un décompte des charges faisant apparaître un trop-perçu au titre des avances sur charges à hauteur de 6.710,75.- EUR, somme revenant dès lors au locataire.

Par ailleurs, le loyer mensuel initial avait été fixé au montant de 3.600.- EUR. En application de l'article 9 du contrat de bail, la locataire aurait mis en place auprès de la SOCIETE4.) une garantie bancaire équivalente à deux mois de loyer, soit 7.200.- EUR, au profit du bailleur.

Malgré une mise en demeure adressée à la défenderesse, celle-ci refuserait de restituer le solde des avances sur charges, invoquant de vains prétextes, et persisterait également à s'abstenir de procéder à la levée de la garantie bancaire constituée en sa faveur. Face à ce refus persistant, il y aurait lieu à contrainte judiciaire afin d'obtenir tant le remboursement des sommes dues que la libération de la garantie bancaire.

À l'audience des plaidoiries, la requérante a augmenté sa demande au titre de la restitution du trop-payé d'avances sur charges pour la porter à 7.610,65.-EUR.

En réponse aux arguments de la partie défenderesse, la société SOCIETE1.) SA a fait valoir qu'aucun état des lieux d'entrée n'aurait été établi et que le constat d'huissier effectué à la sortie des lieux n'aurait relevé que la vétusté des locaux, laquelle s'expliquerait par la longue durée du contrat de bail de plus de 11 ans. Aucun dégât précis n'y serait mentionné et aucune dégradation ne serait étayée par des pièces probantes. En outre, les factures produites pour des réparations effectuées ne seraient en aucun lien avec l'occupation des lieux par la partie défenderesse et manqueraient de précision.

De plus, la chute du faux plafond et les boursouflures seraient dues à un dégât des eaux subi et connu du propriétaire, et ne seraient pas imputables à la société SOCIETE1.) SA.

Enfin, la requérante a contesté la facture de nettoyage, estimant qu'elle ne serait pas à sa charge.

La partie défenderesse, pour sa part, s'est opposée aux demandes de la requérante et a, à titre reconventionnel, sollicité la somme de 3.847.-EUR au titre de dégâts locatifs. Elle a fait valoir que, selon le constat d'huissier dressé à la fin du bail, l'ensemble des murs des locaux loués présentait des trous qui n'auraient pas été rebouchés par la société SOCIETE1.) SA. À cela s'ajouteraient la présence de traces au sol sur le carrelage ainsi que sur les dalles du balcon. S'y ajouterait également qu'un mur présenterait des boursouflures et que des traces seraient visibles sur le châssis d'une porte.

Ainsi, la défenderesse aurait proposé de rembourser le solde du décompte de charges en y retranchant le montant des travaux de réfection ; toutefois, elle n'aurait reçu aucune réponse de la part de la requérante.

Motifs de la décision

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 les forme et délai prévus par la loi.

- Quant à la demande en restitution du trop-perçu d'avances sur charges

La partie requérante sollicite la somme de 7.610,65.-EUR au titre du remboursement du trop-perçu d'avances sur charges.

Étant donné que cette demande n'a fait l'objet d'aucune contestation de la part de la partie défenderesse, il y a lieu de la déclarer fondée.

- Quant aux dégâts locatifs

En vertu de l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un constat 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.

Selon l'article 1732 du même Code, (le preneur) répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

Conformément à l'article 1732 précité 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.

Il n'incombe en effet pas au bailleur de prouver que la dégradation ou la perte est imputable au locataire, mais il suffit de prouver que pendant la jouissance, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale.

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. En usant du bien loué en bon père de famille, le locataire 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. 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, respectivement dans un état neuf.

Il est encore de principe que les lieux loués doivent être remis au bailleur dans un état propre.

Il convient encore de rappeler qu'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.

Suivant 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.

Au vu de ces principes directeurs régissant la charge de la preuve, il incombe à chacune des parties d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il convient de relever qu'aucun état des lieux d'entrée n'a été dressé, de sorte qu'il y a lieu de retenir sur base des dispositions des articles 1731 et 1732 du Code civil, que les lieux loués sont dès lors présumés avoir été en bon état lors de la prise d'effet du contrat de bail le 15 août 2012.

- Trous non rebouchés et remise en état des peintures

De prime abord, il convient de relever que le contrat de bail ne prévoit pas d'obligation de repeinture à charge du locataire et le locataire est resté dans les lieux pendant plus de 11 ans.

Le Tribunal constate que selon le constat huissier fait à la sortie du locataire, de nombreuses pièces présentent des trous dans les murs qui n'ont pas été rebouchés, comme il ressort de l'état des lieux de sortie.

S'agissant des travaux relatifs à l'enlèvement des clous et des vis ainsi qu'au rebouchage des trous, la jurisprudence considère que le fait de percer les murs d'un logement locatif pour y suspendre des tableaux relève de l'usure normale et ne donne pas lieu à remise en état dans le cadre d'une occupation prolongée (TAL, 31 octobre 2003, n° 81109 du rôle).

Le locataire ne peut donc être tenu que pour les dégradations excédant l'usure normale. Or, l'état des lieux ainsi que les photographies afférentes ne démontrent pas que les trous constatés dépasseraient cette usure normale, compte tenu d'une occupation de plus de onze ans.

Il y a dès lors lieu de retenir que les trous effectués dans les murs et non rebouchés, dans un contexte où le bail ne prévoit pas d'obligation de repeindre à charge du locataire et où le bailleur devra nécessairement procéder à un rafraîchissement des peintures après le départ de la défenderesse, ne dépassent pas une usure normale.

Il en va toutefois différemment des carrelages perforés dans la salle de bains.

Cependant, la facture de remise en état émise par l'entreprise SOCIETE5.) pour un montant de 2.621,60.-EUR concerne exclusivement la pose de papiers peints de type *« adhésif wall wrap indoor mat – sans impression »*, ce qui ne vise manifestement pas les carrelages.

En l'absence de demande chiffrée, même si le préjudice a été évoqué lors de l'audience, le tribunal ne peut faire droit à cette prétention.

Enfin, s'agissant des boursouflures, il ressort de la correspondance entre les parties que l'immeuble était affecté d'un problème d'infiltration d'eau, signalé au propriétaire, de sorte que ces dégâts ne sont pas à la charge de la locataire.

Compte tenu de ce qui précède, la demande de la défenderesse en remboursement de la facture précitée doit être rejetée.

- Frais de nettoyage

La partie défenderesse sollicite en outre le remboursement d'un montant de 1.051,42.-EUR correspondant aux prestations de nettoyage réalisées par la société SOCIETE6.) SA en date du 29 juin 2023. La facture se compose de 425,48.-EUR HTVA pour le nettoyage à fond du local, de 478,54.-EUR HTVA pour le nettoyage des vitres et de 2,38.-EUR HTVA de cotisation environnementale.

Selon le constat d'huissier dressé en cause, une tache brunâtre est relevée sur le carrelage du hall. Il ressort également du procès-verbal en question que les dalles du balcon sont sales. Le carrelage situé dans le couloir présente diverses taches diffuses ainsi qu'une tache blanchâtre. En outre, dans la pièce du fond, le sol comporte une tache jaunâtre, de même que des débris poussiéreux. Dans la deuxième pièce à droite, le sol carrelé est maculé de taches. Enfin, la terrasse apparaît recouverte de mousse verte.

Dans la mesure où le locataire doit restituer les lieux dans un état propre, et que tel n'est manifestement pas le cas au vu des désordres susénoncés, le bailleur peut prétendre au remboursement des frais de nettoyage en ce qui concerne le local donné en location. Toutefois, étant donné que le constat d'huissier ne fait aucune remarque au sujet des fenêtres, il y a lieu de rejeter les frais en relation avec leur nettoyage.

Ainsi, la requérante peut prétendre à la somme de 425,48.-EUR ainsi qu'à la cotisation environnementale de 2,38.-EUR, majorées de la TVA à 16 %, soit 496,32.- EUR.

Toutefois, le tribunal a retenu dans ses développements antérieurs que la société SOCIETE2.) SA doit la somme de 7.610,65.-EUR au titre du remboursement du trop-perçu d'avances sur charges

Il y a partant lieu d'ordonner la compensation judiciaire entre ces montants.

La société SOCIETE2.) SA est, partant, condamnée, après compensation, à payer la société SOCIETE1.) SA la somme de (7.610,65 - 496,32), soit 7.114,33.-EUR.

En ce qui concerne les intérêts légaux, ceux-ci sont à faire courir à partir du 4 avril 2025, date de la mise en demeure.

- <u>Libération de la garantie bancaire</u>

Dans la mesure où il n'est pas contesté qu'une garantie bancaire a été constituée en faveur de la partie défenderesse auprès de la SOCIETE4.), qu'il ressort des développements qui précèdent que celle-ci ne dispose d'aucune revendication au titre d'arriérés et que le volet relatif aux dégâts locatifs est compensé avec le trop-perçu d'avances sur charges, il y a lieu

de condamner la société SOCIETE2.) SA à procéder à la libération de la garantie locative.

La condamnation à une astreinte est facultative et relève du pouvoir d'appréciation du juge. En l'état actuel du dossier, il n'est pas établi que la partie défenderesse serait récalcitrante à s'exécuter, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'assortir cette condamnation d'une astreinte.

- Accessoires

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. (Cour de Cassation française, 2e chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172)

En l'occurrence au vu de l'issue du litige, la demande de la requérante en obtention d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

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.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de la prononcer.

Au regard de l'issue du litige, il y a lieu de faire masse des frais et dépens de l'instance et de les imposer pour un quart à la requérante et trois quarts à la défenderesse.

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 à l'égard des deux parties et en premier ressort,

déclare les demandes principales recevables ;

déclare la demande reconventionnelle de la société SOCIETE2.) SA recevable ;

déclare la demande de la société SOCIETE1.) SA en remboursement du trop-perçu d'avances sur charges fondée pour la somme totale réclamée de 7.610,65.-EUR ;

déclare la demande reconventionnelle de la société SOCIETE2.) SA fondée à concurrence de 496,32.-EUR et pour le surplus en déboute ;

ordonne la compensation judiciaire des montants précités ;

partant, **condamne** la société SOCIETE2.) SA à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de 7.114,33.-EUR avec les intérêts légaux à partir du 4 avril 2025, le tout jusqu'à solde ;

condamne la société SOCIETE2.) SA à libérer la garantie bancaire constituée auprès de la SOCIETE4.) à concurrence de la somme de 7.200.-EUR ;

dit qu'il n'y a pas lieu de prononcer d'astreinte ;

dit non fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA en obtention d'une indemnité de procédure ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour un quart à la société SOCIETE1.) SA et pour trois quarts à la société SOCIETE2.) SA.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière