Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 676/26
Dossier no. L-BAIL-955/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU LUNDI, 16 FEVRIER 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, comparant en personne,

ET

PERSONNE3.) et PERSONNE4.), demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses, comparant par Maître Oussama-Tarik TAMI, avocat, en remplacement de Maître Nicolas BANNASCH, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 31 octobre 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, 8 décembre 2025 à 15.00 heures, salle JP.0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 2 février 2026, lors de laquelle les parties demanderesses se présentèrent en personne tandis que Maître Oussama-Tarik TAMI, en remplacement de Maître Nicolas BANNASCH, comparut pour les parties défenderesses.

Les parties demanderesses et le mandataire des parties défenderesses 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 a été fixé

LE JUGEMENT QUI SUIT

Par requête déposée le 31 octobre 2025 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour les entendre condamner à leur payer la somme de 14.146,- euros à titre de frais de remise en état. Ils sollicitent encore la condamnation des parties défenderesses au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de leur demande, les requérants exposent qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 19 novembre 2019, ayant pris effet le 1er décembre 2019 ils ont donné en location à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.450,- euros, augmenté à 1.650,- euros à compter du 1er juillet 2023.

Ils expliquent que l'état des lieux d'entrée a été signé en date du 29 novembre 2019, que le contrat de bail a été résilié en date du 30 juin 2025 et que l'état des lieux de sortie a été signé en date du 1er septembre 2025 en présence de PERSONNE1.), de PERSONNE3.), de PERSONNE4.) et de PERSONNE5.).

Ils soutiennent que malgré reconnaissance de dégâts causés par eux, les locataires refusent de prendre en charge les frais de remise en état.

Les requérants font valoir qu'en date du 18 septembre 2025 ils ont informé les locataires qu'ils étaient en train de recueillir les devis nécessaires et de leur avoir proposé de recueillir de leur côté également des devis dans un délai de deux semaines. Ils soutiennent que les locataires n'ont pas réagi jusqu'au courrier du 2 octobre 2025 dans lequel ils leur ont demandé de payer le montant de 14.146,- euros à titre de frais de remise en état jusqu'au 15 octobre 2025. Dans un courrier du 17 octobre 2025, PERSONNE3.) leur aurait indiqué qu'elle contestait le montant réclamé.

Ils basent leur demande sur les dispositions de l'article 1732 du code civil aux termes duquel le locataire répond des dégradations causées en cours de bail.

A l'audience des plaidoiries du 2 février 2026, les requérants maintiennent leur demande telle que formulée dans la requête.

Ils expliquent que les frais réclamés se décomposent comme suit :

- le montant de 10.784,90 euros à titre de frais de remise en peinture suivant devis de la société SOCIETE1.) s.à r.l. du 16 septembre 2025,
- le montant de 2.164,50 euros à titre de frais de réparation du parquet suivant devis de la société SOCIETE2.) du 2 octobre 2025.

Ils font valoir qu'il a été convenu entre parties que les frais de travaux de peinture de la façade arrière à hauteur de 3.548,38 euros suivant devis de la société SOCIETE1.) s.à r.l. du 16 septembre 2025 seront pris en charge par l'assureur des locataires.

Les requérants soutiennent qu'il résulte de l'état des lieux de sortie que la maison n'avait pas été bien repeinte par les locataires et qu'il y avait une grande égratignure sur le parquet au dernier étage. Ils donnent à considérer que le contrat de bail prévoit une clause de remise en peinture par les locataires en fin de bail. Ils s'appuient encore sur des photos que l'agent immobilier aurait effectuées lors de l'état des lieux de sortie.

Les parties défenderesses se rapportent à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande en la pure forme.

Quant au fond, elles contestent les demandes dirigées à leur encontre. Elles expliquent que lors de l'état des lieux d'entrée aucune photo n'a été prise et qu'en tout état de cause, les dégâts notés sur l'état des lieux de sortie ne dépassent pas l'usure normale après six années de location.

Elles contestent que les photos versées en cause, qui ne sont ni datées, ni rattachées à l'état des lieux de sortie, aient été prises à la date de l'état des lieux de sortie. En tout état de cause, ces photos ne permettraient pas de montrer d'importants dégâts dépassant l'usure normale.

Elles soutiennent que PERSONNE4.) avait repeint la maison tel que prévu au contrat, mais que PERSONNE1.) a critiqué le travail. Elles affirment que l'état des lieux de sortie a été dressé avant les retouches qu'il a encore effectuées le lendemain. Elles versent de leur côté des photos montrant les murs avant et après la remise en peinture.

Elles contestent le montant réclamé qui serait surfait pour de simples retouches à faire dans la maison.

Elles s'opposent également à devoir prendre en charge des frais de réparation du parquet, le dégât constaté ne dépassant pas l'usure normale.

Elles font encore valoir que les requérants ne versent que des devis et qu'il ne serait pas prouvé que les travaux ont été effectués.

Les requérants indiquent au contraire qu'après l'état des lieux de sortie, les locataires n'ont plus fait de travaux de peinture. Ils soutiennent que les photos versées en cause ont été prises par l'agent immobilier au moment de l'état des lieux de sortie, mais qu'elles ne leur ont été envoyées que par la suite.

Motifs de la décision

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Suivant contrat de bail signé en date du 19 novembre 2019, ayant pris effet le 1er décembre 2019, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.450,- euros, augmenté à 1.650,- euros à compter du 1er juillet 2023.

Il résulte des pièces versées au dossier ainsi que des explications fournies à l'audience que le contrat de bail a été résilié et qu'un état des lieux de sortie contradictoire, avec remise des clés, a eu lieu en date du 1er septembre 2025.

La demande en paiement à titre de frais de remise en état

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à voir condamner les parties défenderesses au paiement du montant de 14.146,- euros à titre de frais de remise en état des dégâts causés au niveau de la peinture et du parquet.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) contestent la demande tant en son principe qu'en son quantum.

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 (M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, p. 343).

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 (Trib. Lux. 5 février 1987, rôle no 35323).

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 (M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, 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 (M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, p. 344).

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 (Trib. Lux. 27 mars 2012, B.I.J. n° 8/2012).

Il appartient dès lors dans un premier temps au propriétaire d'établir les dégâts par lui allégués.

Le tribunal se doit de noter qu'aux termes du contrat de bail, les preneurs ont reconnu avoir pris l'objet du bail « en bon état ». L'état des lieux d'entrée indique également que les lieux étaient en bon état.

A l'appui de leur demande en paiement, les requérants versent l'état des lieux de sortie contradictoire du 1er septembre 2025 qui contient les remarques manuscrites suivantes :

« *Wohnzimmer : roter Fleck an Mauer // Plafong muss angestrichen werden.*
Küche: Kühlschrank -> Behälter gebrochen // Arbeitsfläche -> Brandfleck
Muss fachgerecht angestrichen werden // Offen nicht sauber // Stück von Schublade abgebrochen // Küchentür aussen beschädigt
Aussenwand: Fleck wird über Haftpflicht genommen
Wasserhahn: Problem mit dem kalten Wasser -> Küche
1. Stock: Mauer hat Streifen
Oberster Stock: Kratzer am Boden
Treppe: unter Treppe die Wand -> nicht richtig angestrichen
Separates WC: Wasserhahn -> Stück fehlt/abgebrochen
Wohnung muss im allgemeinen nochmal richtig geputzt werden
Im Allgemeinen muss besser angestrichen werden, z.B. auch Eingangsbereich (fachgerecht). »

Les requérants versent encore des photos et ils affirment qu'elles ont été prises par l'agent immobilier présent lors de l'état des lieux de sortie.

Le tribunal se doit cependant de noter que ces photos ne sont pas datées et qu'il ne résulte d'aucun élément du dossier qu'elles aient été prises par l'agent immobilier lors de l'état des lieux de sortie.

Il en est de même des photos versées par les parties défenderesses.

Il n'y a partant pas lieu de prendre en considération les photos versées de part et d'autre par les parties.

Les requérants demandent en premier lieu à voir condamner les parties défenderesses au paiement du montant de 10.784,90 euros à titre de frais de remise en peinture de toute la maison suivant un devis de la société SOCIETE1.) s.à r.l. du 16 septembre 2025.

Contrairement aux affirmations des parties défenderesses, le bailleur n'est pas tenu de produire une facture acquittée des frais de réparation.

En effet, le droit à indemnité du bailleur naît dès le départ du preneur si ce dernier n'a pas effectué les réparations nécessaires avant cette date. C'est le coût des réparations nécessaires qui est dû. Le preneur ne pourrait subordonner l'indemnisation des dégâts locatifs qui lui sont imputables à l'exécution effective des travaux de réparation par le bailleur. La réparation des dégâts locatifs est due même si le locataire ultérieur prend envers le bailleur l'engagement de remettre les lieux en état. Les dégâts locatifs doivent en effet être estimés au moment de la restitution du bien. Si le juge doit évaluer, au moment où il statue, le montant de l'indemnité qu'il alloue en raison de dégâts locatifs, il ne peut tenir compte, dans cette évaluation, des événements postérieurs aux manquements du locataire et étrangers à ceux-ci et au dommage en lui-même, qui auraient amélioré ou aggravé la situation du bailleur, tels que la revente de l'immeuble (Y. Merchiers, Le bail en général, n° 287, p. 227).

Aux termes du devis versé, le montant réclamé comprend une remise en peinture complète des murs et plafonds de la maison avec deux couches de peinture claire.

Le contrat de bail conclu entre parties dispose que la remise en peinture et le remplacement des papiers peints restent à charge des locataires.

S'il est vrai qu'en vertu des articles 1730 et 1732 du code civil, le preneur ne répond que des dégradations excédant l'usure normale, il n'empêche que ces dispositions ne sont pas d'ordre public et qu'il peut y être dérogé par la volonté commune des parties.

Il s'ensuit qu'une « clause de peinture » librement convenue entre parties, comme en l'espèce, est parfaitement valable.

Il résulte des explications fournies à l'audience qu'en l'espèce, les locataires ont eux-mêmes repeint la maison, mais que les bailleurs ne sont pas satisfaits du résultat.

La clause de peinture telle que prévue au contrat ne précise pas que la remise en peinture doit être effectuée par un corps de métier agréé, de sorte qu'il appartient aux bailleurs de rapporter la preuve que la remise en peinture telle qu'effectuée par les locataires n'est pas satisfaisante.

Dans l'état des lieux de sortie, il n'est indiqué que de manière générale que la peinture doit être refaite et les parties n'ont relevé que des défauts précis qu'au niveau d'un mur et du plafond du living, de la cuisine, d'un mur au premier étage et de l'entrée.

A défaut d'indications plus précises dans l'état des lieux de sortie, le tribunal retient que les bailleurs n'établissent pas que la remise en peinture complète des murs et des plafonds était nécessaire.

Au vu des éléments du dossier, le tribunal fixe les frais de remise en peinture incombant aux locataires *ex aequo et bono* au montant de 3.000,- euros.

Les requérants réclament ensuite le montant de 2.164,50 euros à titre de frais de remise en état du parquet dans une chambre au dernier étage suivant devis de la société SOCIETE2.) du 2 octobre 2025.

Il résulte de l'état des lieux de sortie que des égratignures ont été constatées au dernier étage.

A défaut de précisions concernant l'étendue de ces égratignures, le tribunal retient qu'il n'est pas établi à suffisance qu'elles dépassent l'usure normale après six années de location, de sorte que les requérants sont à débouter de cette demande.

Compte tenu des développements qui précèdent, la demande des requérants est à déclarer partiellement fondée à hauteur de 3.000,- euros.

Les requérants ne sollicitant pas la condamnation solidaire des parties défenderesses, il y a lieu à division de la dette et de condamner tant PERSONNE3.) que PERSONNE4.) à la moitié du montant retenu ci-avant.

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.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à l'appréciation du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

Les requérants ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) conjointement aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

dit la demande en paiement à titre de frais de remise en état partiellement fondée à hauteur de 3.000,- euros,

la **dit** non fondée pour le surplus,

dit qu'il y a lieu à division de la dette,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de **1.500,- euros (mille cinq cents euros)**,

condamne PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de **1.500,- euros (mille cinq cents euros)**,

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

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) conjointement 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 Michèle HANSEN, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Michèle HANSEN Sang DO THI