**Texte pseudonymisé**

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

**Répertoire No. 702/26**
**L-BAIL-92/25**

# Audience publique du 19 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

1) **PERSONNE1.),** demeurant à **L-ADRESSE1.)**,
2) **PERSONNE2.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**,

**parties demanderesses au principal**
**parties défenderesses sur reconvention**

sub 1) et sub 2), comparant par Maître Yassine BOUZETIT, avocat, demeurant à Luxembourg

e t

**PERSONNE3.),** demeurant à **L-ADRESSE3.),**

**partie défenderesse au principal**
**partie demanderesse par reconvention**

comparant par Maître Sophie PIERINI, avocat à la Cour, 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 7 février 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 27 février 2025, puis refixée au 15 mai 2025, puis refixée au 23 octobre 2025 et finalement refixée au 15 janvier 2026.

A la prédite audience, Maître Yassine BOUZETIT et Maître Sophie PIERINI, 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 une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 7 février 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour la voir condamner au paiement de la somme de 3.700 euros (la requête introductive comportant une erreur matérielle alors que seul le remboursement de 2.600 euros avait été indiqué) à titre de restitution de la garantie locative sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

**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 27 septembre 2022 avec effet au 1er novembre 2022, ils avaient pris en location auprès de PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.850 euros à augmenter d'avances sur charges de 200 euros.

Dans le cadre de la conclusion dudit contrat de bail, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient presté une garantie bancaire à hauteur de 3.700 euros.

PERSONNE3.) resterait actuellement en défaut de leur rembourser la somme prestée à titre de garantie locative malgré une fin du contrat de bail au 30 juin 2024.

PERSONNE3.)

PERSONNE3.) confirme avoir encaissé l'intégralité de la garantie locative sous forme de garantie bancaire, soit la somme de 3.700 euros.

Cette somme ne saurait cependant revenir à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) alors que des impayés resteraient dus par ces dernières, notamment au vu de l'état dans lequel l'appartement aurait été délaissé.

PERSONNE3.) a partant formulé la demande reconventionnelle sur base de dégâts locatifs à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et de frais et honoraires d'avocat :

**« (fichier) »**

PERSONNE3.) a également conclu reconventionnellement à la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement de la somme de 1.500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent les demandes reconventionnelles adverses hormis les frais de remplacement des matelas et de la remise en état de l'armoire.

Ils concluent à la compensation de toute condamnation à leur charge avec le montant encaissé par PERSONNE3.).

**Appréciation**

Les faits suivants sont constants en cause :

- par un contrat de bail du 27 septembre 2022 avec effet au 1er novembre 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont pris en location auprès de PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.850 euros à augmenter d'avances sur charges de 200 euros,
- ledit contrat de bail a pris fin le 30 juin 2024,
- PERSONNE3.) a encaissé la garantie locative prestée sous forme de garantie bancaire pour le montant total de 3.700 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 27 octobre 2022 et
- un état des lieux de sortie a été dressé contradictoirement le 1er juillet 2024.

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

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne s'étant pas opposées aux demandes reconventionnelles de PERSONNE3.) tendant au remplacement des matelas et de la réparations intérieure de l'armoire de la chambre, il y a d'emblée lieu de faire droit à la demande de PERSONNE3.) à ce titre pour le montant de (443 + (300 + 17 %)) **794 euros**.

- *Le parquet*

PERSONNE3.) conclut à la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au montant de 2.632,50 euros sur base d'une offre MESSERICH numéro VG-NUMERO1.) du 17 février 2025 en relation avec les dommages locatifs au niveau du parquet de l'appartement.

Plus précisément PERSONNE3.) invoque la nécessité de remise en état par ponçage et huilage.

Cette demande est contestée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Il ressort de l'état des lieux de sortie du 1er juillet 2024 que le sol au niveau de l'entrée et du séjour présente des tâches d'origine inconnue. L'état des lieux d'entrée du 27 septembre 2022 est muet quant à la présence de telles tâches.

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 que l'état du sol en parquet dépasse l'usure normale et que PERSONNE3.) peut réclamer une indemnisation de son dommage.

Au vu de la gravité des dégâts constatés et le devis versé en cause, lequel est précis et qui n'est pas surfait, il y a lieu de faire droit à la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) à titre de frais de remise en état du parquet pour le montant réclamé de **2.632,50 euros**.

- *La peinture*

PERSONNE3.) conclut à la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au montant de 297 euros HTVA sur base d'une facture SOCIETE1.) numéro NUMERO2.) du 25 janvier 2025 en relation avec les dommages locatifs au niveau de la peinture de la cuisine.

Plus précisément PERSONNE3.) invoque la nécessité de remise en peinture.

Cette demande est contestée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Il ressort de l'état des lieux de sortie du 1er juillet 2024 que la peinture de la cuisine présente des tâches d'origine inconnue. L'état des lieux d'entrée du 27 septembre 2022 est muet quant à la présence de telles tâches.

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 que l'état des murs de la cuisine dépasse l'usure normale et que PERSONNE3.) peut réclamer une indemnisation de son dommage.

Au vu de la gravité des dégâts constatés et le devis versé en cause, lequel est précis et qui n'est pas surfait, il y a lieu de faire droit à la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) à titre de frais de remise en peinture de la cuisine pour le montant réclamé de (297 + 17% TVA) **347,49 euros**.

- *Les « travaux divers suite à la dégradation »*

PERSONNE3.) conclut à la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au montant de 320 euros HTVA euros sur base d'une facture SOCIETE1.) numéro NUMERO2.) du 25 janvier 2025 en relation avec des « travaux divers suite à la dégradation ».

Plus précisément PERSONNE3.) invoque la nécessité de remise en état par la fourniture de divers menus ouvrages.

Cette demande est contestée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Cette demande est à déclarer **non-fondée**, faute de précision suffisante par PERSONNE3.) quant aux dommages allégués.
- *Conclusion*

Au vu des développements qui précèdent et quant aux dommages locatifs allégués par PERSONNE3.), il y a lieu de faire droit à la demande de ces derniers pour un total de (794 + 2.632,50 + 347,49**)** 3.773,99 euros.

La demande de PERSONNE3.) à titre de dommages locatifs est ainsi fondée et justifiée pour un total de **3.773,99 euros.**

Cette somme est à augmenter des intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 7 février 2025, jusqu'à solde.

Quant aux frais et honoraires d'avocat

PERSONNE3.) conclut ensuite reconventionnellement à la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement de la somme de 1.842,50 euros à titre de frais et honoraires d'avocat exposés dans le cadre du présent litige.

Elle base sa demande sur la responsabilité contractuelle respectivement la responsabilité délictuelle.

Force est de constater que le manquement de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à leurs obligations de locataire qui est invoqué par la requérante à l'appui de leur prétention ne constitue pas une faute qui est de nature à engager sa responsabilité *délictuelle*.

Il s'ajoute que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est pas obligatoire. Il faut en conclure que les frais engendrés par le choix de PERSONNE3.) de recourir aux services d'un avocat ne sauraient être mis à la charge de la défenderesse.

La demande en remboursement des frais d'avocat n'est partant **pas fondée.**

Quant à la compensation judiciaire avec la garantie locative

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent au remboursement de la garantie locative (garantie bancaire) à hauteur de 3.700 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).

PERSONNE3.) ne s'oppose pas à la compensation judiciaire avec la garantie locative prestée.

Il s'ensuit qu'il y a lieu, par compensation judiciaire, de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) la somme de

(3.773,99 - 3.700) **73,99 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir l'audience du Tribunal du 15 janvier 2026, jusqu'à solde.

La solidarité ne se présume pas et une condamnation solidaire n'est pas demandée par PERSONNE3.), de sorte à ce que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à déclarer, chacun pour le tout, au paiement de ladite somme.

**Quant aux demandes accessoires**

La demande de PERSONNE3.) 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 PERSONNE3.) 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, il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement.

Au vu de l'issue du litige, les frais et dépens de l'instance sont à supporter, par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

## **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,

**reçoit** la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE3.) se des demandes reconventionnelles ;

**déclare fondées** les demandes reconventionnelles de PERSONNE3.) à titre de dommages locatifs, pour le montant total de **3.773,99 euros** et non-fondées pour le surplus ;

**déclare non-fondée** la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) à titre de frais et honoraires d'avocat ;

**déclare fondée** la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à la restitution de la garantie locative ;

partant, par compensation judiciaire ;

partant, **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.), chacun pour le tout, à payer à PERSONNE3.) la somme de (3.773,99 - 3.700) **73,99** euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir l'audience du Tribunal du 15 janvier 2026, jusqu'à solde;

**déclare non-fondée** la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) en allocation d'une 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** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique 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,<br>juge de paix | Natascha CASULLI,<br>greffière |