Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 703/26
L-BAIL-781/25

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

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

partie demanderesse

comparant par Maître Enzo MARTINELLI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître François REINARD, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE2.), demeurant à **L-ADRESSE2.),**

partie défenderesse

comparant par Maître Céline SCHMITZ, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, 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 1er septembre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 16 octobre 2025, puis refixée au 15 janvier 2026.

A la prédite audience, Maître Enzo MARTINELLI, en remplacement de Maître François REINARD et Maître Céline SCHMITZ, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, 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 1er septembre 2025, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- la voir condamner au paiement de la somme de 20.183,62 euros à titre d'arriérés de loyers, d'avances sur charges et de décomptes pour charges, avec les intérêts légaux. A l'audience du Tribunal, le requérant a augmenté sa demande pour la porter au montant de 20.272,52 euros,
- la voir condamner au paiement de la somme de 7.425,78 euros à titre de frais de remise en état et de nettoyage, avec les intérêts légaux,
- la voir condamner au paiement de la somme de 3.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile et à titre de frais d'avocat sur base de l'article 1382 du Code civil,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.)

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail du 3 juin 2021 prenant effet au 1er juillet 2021, il a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE3.). Le loyer mensuel avait été fixé à 1.600 euros par mois et les avances sur charges étaient fixées à 330 euros par mois.

PERSONNE2.) aurait quitté les lieux le 23 décembre 2024, ce qui avait été accepté par PERSONNE1.) malgré la circonstance que la résiliation du contrat de bail n'aurait pas été faite régulièrement.

Lors de l'état des lieux de sortie, plusieurs défauts auraient été constatés dans l'appartement. Ces défauts seraient à qualifier de dégâts locatifs dépassant l'usure normale.

Les frais de remise en état et de nettoyage sont évalués à 7.425,78 euros.
PERSONNE1.) sollicite également une indemnité de relocation de 3 mois de loyers, soit 4.800 euros vu l'ampleur des travaux de remise en état à réaliser.

A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) a versé le décompte suivant à la base de sa demande :

« (fichier) »

PERSONNE2.)

PERSONNE2.) ne conteste pas les arriérés de loyers revendiqués par PERSONNE1.).
Quant aux charges locatives, PERSONNE2.) a sollicité la production des procès-verbaux des assemblées générales de la copropriété afin de pouvoir apprécier si les sommes mises à sa charge correspondaient effectivement à son dû.

En ce qui concerne les dégâts locatifs, PERSONNE2.) n'a pas émis de contestations quant au principe des indemnisations revendiquées mais a conclu à voir réduire le quantum de celles-ci alors que les factures avances étaient trop élevées.

PERSONNE2.) ne conteste encore pas le principe d'une indemnité de relocation mais conclut à la voir réduire à un mois de loyer.

Appréciation

Quant aux arriérés de loyer et avances sur charges

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Aucune preuve de paiement concernant les loyers et avances sur charges réclamés ne figurant au dossier et compte tenu de l'absence de toute contestation à faire valoir par PERSONNE2.), il y a lieu de faire droit à la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, telle que formulée par PERSONNE1.) pour la somme de 67.200 euros**.**

Il y a d'emblée lieu de retenir que PERSONNE1.) a, aux termes de son décompte versé à l'audience, comptabilisé des paiements de la part de PERSONNE2.) de l'ordre de 60.840 euros.

Partant, PERSONNE2.) est condamnée à payer à PERSONNE1.), à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, la somme de (67.200 – 60.840) **6.360 euros**, avec les intérêts légaux à compter de l'audience du 15 janvier 2026, jusqu'à solde.

Quant aux décomptes pour charges

PERSONNE2.) conteste les sommes mises à sa charge à titre de décomptes pour charges locatives depuis 2021 tels que repris par le décompte versé par PERSONNE1.). PERSONNE2.) a sollicité la production desdits décomptes et des pièces justificatives.

A ce titre, il y a lieu de rappeler que le bailleur ne peut mettre à charge de son locataire que les charges locatives effectivement exposées dans son intérêt.

Le Tribunal constate que PERSONNE1.) reste en défaut de prouver que les décomptes pour charges afférents, pièces justificatives inclus, ont été produits à PERSONNE2.).

Aux termes de l'article 285 du Nouveau Code de procédure civile, le juge ordonne la production s'il estime la demande fondée, ce qui signifie que la production doit présenter un intérêt pour la solution du litige : la production doit être utile, sinon indispensable.

Les juridictions judiciaires peuvent, dans l'intérêt de la manifestation de la vérité, et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, ordonner la production de pièces non signifiées ni employées dans la cause, pourvu que la partie qui réclame l'apport desdites pièces, après en avoir déterminé la nature avec une suffisante précision, justifie de leur existence dans les mains de son adversaire et de motifs réels et sérieux pour qu'elles soient mises au procès (cf. CA, 19 octobre 1977, P. 24, 46).

Il faut que la production forcée d'une pièce ou d'un renseignement soit indispensable à la manifestation de la vérité et que le demandeur ne dispose pas d'autres moyens d'obtenir la pièce ou le renseignement (cf. CA, 5 novembre 2003, n° 26.588).

En l'espèce, il y a lieu **d'enjoindre** à PERSONNE1.) de produire les décomptes pour charges, procès-verbaux d'approbation par l'assemblée générale des copropriétaires et (si de tels procès-verbaux n'étaient pas disponibles) les pièces justificatives relatives aux décomptes pour charges pour les exercices 2021 à 2024.

La demande en condamnation afférente formulée par PERSONNE1.) est à réserver.

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, le principe des dégâts locatifs allégués par PERSONNE1.) n'est pas contesté par PERSONNE2.).

Il s'ensuit que les défauts précisés dans la requête introductive,

- dans la cuisine équipée : la porte du four était cassée, une armoire coulissante avait été arrachée, les luminaires étaient défectueux, le nettoyage réalisé était insuffisant,
- dans le séjour/living : le volet était défectueux,
- dans la salle de bain : le tuyau de la douche était défectueux et le nettoyage était insuffisant,
- dans la chambre 1 : la porte de l'armoire était arrachée,
- dans la cave : divers objets avaient été abandonnées,
- dans le WC séparé : la toilette était encrassée,
- dans le parking : une étagère et un vélo avaient été abandonnés et les lieux n'était pas suffisamment nettoyés,

sont établis.

Au vu de l'absence de contestations de la part de PERSONNE2.), ces défauts sont à qualifier de dégâts locatifs dépassant l'usure normale donnant droit à indemnisation.

Le quantum des demandes de PERSONNE1.) serait cependant surfait.

PERSONNE1.) base sa demande sur :

- une facture SOCIETE1.) SARL du 23 mai 2025 pour 6.358,95 euros,
- une facture SOCIETE2.) du 2 juin 2025 pour 249 euros et
- une facture SOCIETE3.) SARL du 10 avril 2025 pour 817,83 euros.

Il ressort de l'analyse des factures qu'elles ont effectivement trait à l'appartement pris en location par PERSONNE2.) et qu'elles sont postérieures à son

déguerpissement. Les postes repris concernent encore les divers dégâts locatifs énumérés ci-dessus.

Le Tribunal retient cependant que les factures, surtout celle de SOCIETE1.) SARL, semblent surfaites compte tenu de la gravité des dégâts locatifs constatés, de sorte à ce que l'indemnisation à redevoir par PERSONNE2.) est évaluée, *ex aequo et bono*, au montant de **6.500 euros.**

Quant à l'indemnité de relocation

En ce qui concerne la demande relative à l'indemnité de relocation, le Tribunal rappelle que l'article 1760 du Code civil dispose qu'«*En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus*.»

L'indemnité de relocation est destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur. Le temps nécessaire à la relocation est déterminé par le juge selon l'état du marché locatif au moment de la rupture du bail (Les Nouvelles, Le louage des choses, I n° 408).

L'indemnité de relocation ne prend cours qu'à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur (Les Novelles, tome IV, no 408).

En l'espèce, au vu de l'ampleur des travaux à réaliser, il y a lieu de fixer l'indemnité de relocation à un mois de loyer, à savoir à la somme de **1.600 euros**.

Conclusion

Au vu de ce qui précède et en attendant le sort de la demande de PERSONNE1.) à titre de décomptes pour charges, PERSONNE2.) est d'ores-et-déjà condamnée à lui payer la somme de (6.360 + 6.500 + 1.600) **14.460 euros**, avec les intérêts légaux à compter de l'audience du 15 janvier 2026, jusqu'à solde.

Exécution provisoire

PERSONNE1.) conclut 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.

Les frais et dépens sont à réserver, tout comme la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sinon de l'indemnisation des frais d'avocat exposés.

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 PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) en paiement de loyers et d'avances sur charges pour le montant de **6.360 euros**, compte tenu des paiements opérés par PERSONNE2.) ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) à titre de dégâts locatifs pour le montant de **6.500 euros ;**

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) à titre d'indemnité de relocation pour le montant de **1.600 euros** ;

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de (6.360 + 6.500 + 1.600) **14.460 euros**, avec les intérêts légaux à compter de l'audience du 15 janvier 2026, jusqu'à solde ;

enjoint à PERSONNE1.) de produire les décomptes pour charges, procès-verbaux d'approbation par l'assemblée générale des copropriétaires et (si de tels procès-verbaux n'étaient pas disponibles) les pièces justificatives relatives aux décomptes pour charges pour les exercices 2021 à 2024 ;

accorde à PERSONNE1.) jusqu'au 19 mars 2026 pour justifier au greffe du Tribunal de céans de la production des pièces susvisées ;

refixe l’affaire à l’audience du jeudi **16 avril 2026, à 9.00 heures, salle JP 0.15.** aux fins de conclusions des parties quant à la fixation pour plaidoiries à une audience ultérieure ;

ordonne l’exécution provisoire du présent jugement quant à la condamnation pécuniaire ;

réserve la demande de PERSONNE1.) à titre de décomptes pour charges, à titre d’indemnité de procédure sinon de l’indemnisation des frais d’avocat exposés et la question des frais.

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, juge de paix	Natascha CASULLI, greffière