Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 715/26
Dossier no. L-BAIL-502/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 19 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.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,
défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Claude CLEMES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

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

partie défenderesse,
partie demanderesse par reconvention,

comparant pas Maître Yannys MATHIEU, avocat, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 26 mai 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, 4 août 2025 à 9.00 heures, salle JP.1.19.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 22 janvier 2026, lors de laquelle Maître Claude CLEMES se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Yannys MATHIEU comparut pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties 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 requête déposée le 26 mai 2025 au greffe du Tribunal de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 27.189,65 euros, à majorer de la TVA, avec les intérêts légaux à partir du jugement à intervenir, ainsi que le montant de 11.885,- euros (5 x 2.377,- euros) pour la période du 1er avril 2025, date de l'état des lieux de sortie, jusqu'au 31 août 2025.

Le requérant sollicite la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) déclare avoir par contrat de bail du 1er avril 2017, donné en location à PERSONNE2.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.), pour un loyer mensuel de 2.100, - euros.

PERSONNE2.) aurait résilié le contrat de bail avec effet au 31 mars 2025 par lettre recommandée avec accusé de réception du 18 décembre 2024. Par la suite et sur demande de la locataire, la libération des lieux aurait été reportée au 31 août 2025. L'état des lieux de sortie aurait été établi le 3 avril 2025. L'état des lieux aurait été censé se dérouler de manière contradictoire, or la locataire aurait décidé de partir avant son achèvement. Lors de son départ en date du 3 avril 2025, seule une partie des clés de l'immeuble aurait été remise par ladite locataire, de sorte qu'à ce jour, plusieurs clés n'auraient toujours pas été remises.

L'état de l'immeuble serait tel que la maison ne pourrait actuellement être louée. D'importants travaux de remise en état seraient nécessaires. La liste des travaux, sans être exhaustive, prendrait en compte certains postes émanant des devis suivants:

- devis du 12 mai 2025 établi par la société SOCIETE1.) sàrl relatif à la réfection des fenêtre SOCIETE2.) au sein de la véranda, de la salle de bains, et d'une chambre, se chiffrant à 13.561,76 euros ;

- devis du 15 avril 2025 de la société SOCIETE3.) sàrl portant sur les portes à réparer respectivement à remplacer, sur le ponçage des sols au sein de la véranda, sur le remplacement des lavabos cassés, sur les travaux de peinture de la chambre du 2ème étage et sur les travaux de débouchage des syphons de sol de la buanderie, sur le nettoyage du sol de la cave et sur divers autres travaux se chiffrant à 28.540,34 euros ;

- offre du 15 avril 2025 établie par la société SOCIETE4.) sàrl relative au remplacement des stores vénitiens, laquelle s'élève à 5.142,80 euros.

L'ensemble des dégâts imputables à la locataire se chiffreraient sous toutes réserves à la somme de 27.189,65 euros hors tva.

La maison n'aurait pas pu être louée à défaut d'expertise contradictoire respectivement de procès-verbal de sortie contradictoire dûment signé depuis le 3 avril 2025.

Les travaux seraient d'une certaine envergure de sorte que la maison ne pourrait être louée pendant la durée desdits travaux. Ainsi l'indemnité d'indisponibilité serait à chiffrer provisoirement à 5 mois de loyers (montant du dernier loyer payé, à savoir 2.377,- x 5), soit 11.885,- euros.

Aux termes d'une note de plaidoiries, PERSONNE2.) conteste l'ensemble des demandes formulées par PERSONNE1.).

PERSONNE2.) souligne ne plus avoir eu accès à la maison louée depuis le 3 avril 2025. Il y aurait lieu de noter qu'aucun état des lieux de sortie n'est versé en cause. Le bailleur n'aurait fait dresser un procès-verbal de constat d'huissier unilatéral qu'en date du 31 juillet 2025. Il y aurait en outre lieu de souligner que le bailleur fonde ses prétentions sur un état des lieux du 3 avril 2025 et qu'il demande une indemnité d'indisponibilité débutant le 1er avril 2025.

Le bailleur resterait en défaut de rapporter la preuve que les détériorations alléguées dépassent l'usure normale et qu'elles soient imputables à PERSONNE2.). Il y aurait notamment lieu de souligner que le constat d'huissier, établi le 31 juillet 2025, ne démontrerait pas que les désordres existaient le 2 avril 2025.

Finalement, le quantum des demandes serait largement surfait.

PERSONNE2.) demande reconventionnellement la restitution de la garantie locative d'un montant de 6.000,- euros et une indemnité de procédure de 1.500,- euros.

PERSONNE2.) sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir et la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

PERSONNE1.) réplique que l'état des lieux de sortie n'aurait pas été établi contradictoirement alors qu'PERSONNE2.) serait partie de manière prématurée. Elle ne pourrait partant se prévaloir de l'absence de procès-verbal contradictoire alors que son comportement en serait à l'origine. Aussi, PERSONNE2.) aurait par la suite refusé toute proposition d'expertise amiable.

Le procès-verbal de constat d'huissier établi le 31 juillet 2025 constituerait un élément de preuve parfaitement admissible. Aucune intervention postérieure imputable au bailleur ne serait établie. Les dégâts constatés par enregistrement vidéo seraient corroborés par le constat d'huissier.

PERSONNE1.) augmente en outre l'indemnité d'indisponibilité à 10 mois soit 23.770,- euros et sollicite la nomination d'un expert afin de procéder à une expertise contradictoire.

PERSONNE2.) s'oppose à la nomination d'un expert alors qu'elle a quitté les lieux en avril 2025.

Motifs de la décision

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

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 15 mars 2017, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE4.). Le loyer mensuel était fixé à 2.000,- euros.

Il est constant en cause que la locataire a versé le montant de 6.000,- euros au bailleur à titre de garantie locative.

A présent PERSONNE2.) réclame le remboursement de ce montant à PERSONNE1.).

La garantie locative n'est remboursable, ou sujette à restitution, qu'après l'expiration du bail : le preneur ne peut en réclamer la remise aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution des obligations couvertes par cette garantie, le plus souvent, toutes celles que le contrat et la loi lui imposent : il doit restituer le bien, réparer les éventuels dégâts locatifs ou en payer le coût. Il ne peut en cours de bail imposer des compensations s'il omet d'exécuter l'une de ses obligations. N'étant remboursable qu'après entière exécution, le bailleur exerce sur elle le droit de rétention et n'est tenu de remettre le solde revenant au preneur qu'au moment où la rétention n'a plus de raison d'être (Les Novelles, Le louage de choses, p. 441 et 442 sub n°1165b et s.).

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P31 n°2/2001, n°65).

En l'espèce, le bailleur s'oppose à la demande en soutenant que le locataire a causé des dégâts locatifs et qu'il redoit de ce chef le montant de 27.189,65 euros.

Le contrat de bail est muet quant à l'état des lieux en début de bail. Il en résulte « *Le preneur déclare avoir une connaissance parfaite des lieux. Un état des lieux (vidéo) sera dressé contradictoirement lors de l'entrée en jouissance du locataire pour faire partie intégrante du présent contrat* ».

Il y a lieu de noter que les parties n'ont pas établi d'état des lieux d'entrée en version papier et signée de part et d'autre. Aucun état des lieux ne figure parmi les pièces soumises à l'appréciation du tribunal.

Si les parties n'ont pas dressé d'état des lieux au début du bail, le locataire est présumé avoir reçu l'objet en bon état de réparations locatives. Il doit dès lors le rendre en bon état. Il s'agit cependant là d'une présomption simple, la preuve contraire pouvant être rapportée par le locataire (PERSONNE3.), Le contrat de bail en droit luxembourgeois, n°146).

En l'occurrence, la locataire ne rapporte pas la preuve que les lieux se trouvaient en mauvais état en début de bail, de sorte que les lieux sont présumés avoir été remis en bon état.

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, op. cit., 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. Il lui appartient également d'établir que les dégradations dépassent l'usure normale.

PERSONNE1.) verse en cause en pièce numéroNUMERO1.) une liste non-exhaustive des dégâts constatés unilatéralement lors de l'état des lieux de sortie réalisé selon ses dires par enregistrement vidéo du 3 avril 2025. Il verse en outre les trois devis énumérés ci-dessus.

PERSONNE1.) verse également un procès-verbal de constat d'huissier établi le 31 juillet 2025, documentant l'ensemble des dégâts et traces d'usure de son immeuble.

Il y a lieu de constater que le constat d'huissier a été établi quatre mois après la fin du contrat. Ce constat contient des photos et documente les déclarations de la partie demanderesse.

En l'absence d'état des lieux de sortie contradictoire, il incombe au bailleur de prouver que les dégâts qu'il allègue dépassent le cadre de l'usure normale. L'état des lieux au moment du départ du locataire pourra être prouvé par tout moyen de preuve légalement admissible.

Il y a lieu de relever que le constat d'huissier a été établi unilatéralement quatre mois après la fin du bail de sorte que le tribunal ne peut s'appuyer sur les constatations de l'huissier.

De l'appréciation du tribunal, les pièces produites ne suffisent pas pour établir tant l'existence de dégâts locatifs que leur gravité.

PERSONNE1.) demande à voir ordonner une expertise judiciaire.

Le juge a le pouvoir discrétionnaire d'ordonner une mesure d'instruction comme celui d'en rejeter la demande, l'article 351, alinéa 2 du nouveau code de procédure civile énonce toutefois un principe de subsidiarité suivant lequel « en aucun cas une mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve ». Ceci est le corollaire de l'article 58 d'après lequel « il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention ». PERSONNE1.) se contente de verser trois devis et un constat d'huissier établi quatre mois après le départ de la locataire. Ainsi une expertise doit compléter ou remplacer une preuve mais elle ne peut comme en l'espèce se substituer à l'absence de preuve fournie par la partie demanderesse.

Au vu de ce qui précède, la demande de PERSONNE1.) en indemnisation pour dégâts locatifs est à rejeter pour être non fondée.

Compte tenu des développements qui précèdent, la demande relative à une indemnité d'indisponibilité telle qu'augmentée est également à déclarer non fondée.

Le tribunal est saisi d'une demande reconventionnelle en restitution de la garantie locative pour le montant de 6.000,- euros.

Il est constant en cause qu'en début de bail, PERSONNE2.) a fourni une garantie locative de 6.000,- euros au bailleur.

Compte tenu des développements qui précèdent, il y a lieu de faire droit à la demande en remboursement de la garantie locative.

L'indemnité de procédure

PERSONNE2.) réclame une indemnité de procédure de 1.500,- euros.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Ne justifiant pas de l'iniquité requise, il y a lieu de débouter PERSONNE2.) de cette demande.

L'exécution provisoire

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.

Il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Conformément à l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombe sera condamnée aux dépens. Au vu de l'issue du litige, les frais sont à charge de PERSONNE1.).

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la requête en la forme ;

donne acte à PERSONNE2.) de ses demandes reconventionnelles ;

dit les demandes principales et reconventionnelles recevables ;

dit les demandes principales non fondées et en **déboute** ;

dit la demande reconventionnelle en restitution de la garantie locative d'un montant de 6.000,- euros fondée ;

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 6.000,- euros ;

dit la demande de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure non fondée et en **déboute** ;

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE1.) 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 Patrice HOFFMANN, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Patrice HOFFMANN Sang DO THI