Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 881/26
L-BAIL-561/25

Audience publique du 2 mars 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 au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Maïlys KNAUB, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Lars GOSLINGS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE2.)**, et

2) **PERSONNE3.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE2.)**

parties défenderesses au principal
parties demanderesses par reconvention

comparant par Maître Samet KURT, avocat, en remplacement de Maître Ersan ÖZDEK, 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 16 juin 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 18 août 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Ersan ÖZDEK se présenta pour les parties défenderesses et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 3 novembre 2025, puis remise au 19 janvier 2026.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Maïlys KNAUB, en remplacement de Maître Lars GOSLINGS, et Maître Samet KURT, en remplacement de Maître Ersan ÖZDEK, 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 remis,

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

Par requête déposée au greffe le 16 juin 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) devant le juge de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, à lui payer la somme de 9.956,99.-EUR à titre de dégâts locatifs ainsi qu'au paiement de 109,86.-EUR correspondant au décompte des charges locatives pour la période du 1er janvier au 30 septembre 2023, le tout avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 5 mars 2025, sinon à partir de la demande en justice, sinon à compter de la décision à intervenir.

Subsidiairement, la partie requérante demande la condamnation d'PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout ou pour sa part, au paiement d'une indemnité d'indisponibilité de 5.000.-EUR destinée à compenser la perte locative résultant des travaux de remise en état du bien, ainsi qu'à leur condamnation, à titre subsidiaire supplémentaire, au paiement de 10.000.-EUR à titre de dommages et intérêts en réparation de ses préjudices

matériel et moral, le tout avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 5 mars 2025, sinon à partir de la demande en justice, sinon à compter de la décision à intervenir.

Enfin, la requérante sollicite la condamnation des parties défenderesses au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000.-EUR sur la base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, leur condamnation aux frais et dépens de l'instance, ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir sans caution.

À l'appui de sa requête, PERSONNE1.) expose que suivant contrat de bail conclu au courant du mois de mai 2016, elle aurait donné en location un appartement sis à L-ADRESSE3.) à PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Un état des lieux d'entrée aurait été dressé contradictoirement le 12 mai 2016, en présence des parties et documenté par photographies. Conformément à l'article 16 du contrat, les preneurs auraient établi en faveur de la bailleresse une garantie bancaire à première demande d'un montant de 2.800.-EUR.

PERSONNE1.) expose qu'en date du 26 mai 2023, les preneurs auraient notifié la résiliation du bail avec effet au 1er octobre 2023 et un état des lieux de sortie aurait été dressé contradictoirement le 28 septembre 2023, en présence des parties et documenté par photographies.

La requérante fait valoir que, durant la période de location, l'état général de l'appartement s'est fortement dégradé. Elle relève que l'état des lieux de sortie mettrait en évidence des dégradations excédant largement l'usure normale, ainsi notamment au niveau de la cuisine, des placards et le plan de travail seraient imprégnés de taches et de graisse de cuisson. Le parquet du salon serait marqué de nombreuses griffures et la salle de bains présenterait des traces d'humidité, tandis que certains éléments présenteraient même de la rouille et un mur entre la salle de bains et le salon serait affecté par de l'humidité. Selon elle, certaines de ces dégradations résultent d'un défaut d'aération prolongé imputable aux preneurs.

PERSONNE1.) indique encore qu'au moment de l'état des lieux de sortie, PERSONNE2.) aurait accepté que la garantie locative pouvait être retenue pour couvrir une partie des réparations. Le montant de 2.800.- EUR a ensuite été libéré en faveur de la requérante en décembre 2023, sans toutefois suffire à couvrir les frais de remise en état.

Selon elle, les preneurs dûment informés des réparations envisagées et des devis sollicités, ne se seraient jamais opposés à ces travaux ni à leur nécessité. Par courrier recommandé du 23 juin 2024, elle leur aurait

transmis un décompte détaillant les réparations effectuées, pour un montant total de 9.956,99.-EUR, accompagné des factures. Le courrier n'ayant pas été réclamé, il aurait été remis en mains propres au début du mois d'août 2024.

Toutefois au début de l'année 2025, le mandataire des preneurs aurait contesté la créance et demandé la restitution de la garantie bancaire.

Enfin, la requérante fait valoir que l'appartement n'aurait pas pu être immédiatement remis en location après la sortie des preneurs en raison de l'ampleur des travaux de remise en état. Il en serait résulté une période d'indisponibilité du bien ainsi qu'une dépréciation de sa valeur locative compte tenu de l'état dans lequel les preneurs l'auraient restitué.

En droit, la requérante se fonde sur les obligations contractuelles du bail mises à charge des preneurs ainsi que sur les articles 1730 et 1732 du Code civil. Selon elle, les dégradations constatées à la sortie - taches, humidité, griffures, graisse, salissures - excèdent largement l'usure normale et procèdent d'un défaut d'entretien contraire aux dispositions contractuelles et légales.

Elle rappelle en outre les obligations résultant de l'article 5 du contrat, et notamment l'article 5 c) selon lequel *« Sont à charges du preneur les réparations locatives et d'entretien courant ainsi que les grosses réparations incombant normalement au bailleur mais nécessitées du fait du preneur ou d'un tiers dont il répond. »* L'article 5 d) précise que *« Sont à charge du preneur (…), ainsi que l'entretien de tous les appareils et installation du bien loué (…) »*, tandis que l'article 5 f) impose que *« Le preneur veillera à maintenir l'immeuble en bon état de propreté. »* Enfin, l'article 5 j) prévoit que *« Tout dommage résultant de l'inexécution des obligations précisées ci-dessus sera réparé aux frais du preneur. »*

Elle réclame également le paiement du solde du décompte de charges resté impayé pour l'année 2023.

Enfin, la requérante expose que l'ampleur des dégâts a nécessité des travaux de remise en état ayant rendu l'appartement indisponible à la location durant deux mois et demi. L'ensemble des réparations s'est étendu sur une période de huit mois, ce qui a entraîné une dévalorisation du bien, la requérante n'étant plus en mesure d'en percevoir le loyer qu'elle aurait pu obtenir si l'appartement avait été restitué en bon état. Elle revendique ainsi une indemnité d'indisponibilité de 5.000.-EUR correspondant aux loyers non perçus pendant cette période.

Finalement, PERSONNE1.) sollicite la condamnation des locataires au paiement de 10.000.-EUR en réparation du préjudice matériel, des frais

engagés, des désagréments subis du fait des travaux et du préjudice moral résultant de la situation. Elle rappelle encore que les obligations du bail sont indivisibles et que les consorts PERSONNE4.) doivent répondre solidairement de l'ensemble des sommes dues en vertu de l'article 12 du contrat, qui dispose que *« Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard du preneur, de ses héritiers ou ayants droit, à quelque titre que ce soit. »*

À l'audience des plaidoiries, la partie requérante a précisé que ses demandes en indemnité d'indisponibilité et en indemnisation de son préjudice moral ne sont pas présentées à titre subsidiaire, contrairement à ce que laisse entendre le dispositif de la requête, mais constituent bien des demandes principales. Elle a en outre sollicité la somme de 17.412,47.- EUR en remboursement des frais d'avocats exposés dans le cadre de la présente instance, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Elle a contesté l'argumentation des parties défenderesses relative à une prétendue manipulation des photographies, soutenant que celles-ci n'auraient fait l'objet d'aucune altération. Elle a également conclu au rejet des photographies produites par les parties défenderesses, au motif qu'elles auraient été prises à son insu. PERSONNE1.) s'est en outre opposée aux demandes reconventionnelles adverses qu'elle estime infondées.

Les parties défenderesses ont, quant à elles, contesté les demandes dirigées à leur encontre, tant quant à leur principe qu'à leur quantum. Elles ont soutenu que l'état des lieux de sortie ne leur serait pas opposable, affirmant n'avoir signé que la première page et non les pages subséquentes.

Elles ajoutent que certaines photographies auraient été prises postérieurement à l'état des lieux, dès lors qu'une personne visible sur l'un des clichés n'aurait pas assisté à celui-ci, ce qui, selon elles, démontrerait une modification ultérieure des lieux, respectivement une prise des photos à une autre date.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) prétendent également que certaines plinthes visibles sur les clichés de la requérante auraient été retirées après la réalisation de l'état des lieux de sortie, alors qu'elles figuraient encore en place sur les photographies qu'elles ont elles-mêmes prises lorsqu'elles étaient sur les lieux, ce qui indiquerait que les lieux auraient été modifiés avant la prise des photos. Dès lors, les photos versées par la requérante auraient nécessairement été prises à une autre date.

Elles soutiennent encore que seuls les éléments dont la case « *à remplacer* » aurait été cochée seraient susceptibles d'être pris en compte, faisant valoir, s'agissant des dommages litigieux, que le plan de travail était dans

un état convenable et n'aurait nécessité qu'un nettoyage, tandis que le parquet n'aurait pas été endommagé dans son ensemble mais uniquement au niveau d'une plinthe. Elles ajoutent que le radiateur était déjà abîmé au début du bail, comme en attesteraient des échanges de courriels.

Elles contestent enfin devoir les frais liés au remplacement de lampes ou de joints dans la salle de bains et soutiennent que l'appartement aurait été restitué propre, de sorte que les frais de nettoyage ne sauraient leur incomber. Selon elles, au vu de ces éléments, ni l'indemnité d'indisponibilité ni le préjudice moral réclamés ne seraient dus. Elles contestent enfin le solde de charges réclamé pour l'année 2023, soutenant qu'aucun décompte personnalisé et assorti de pièces justificatives n'aurait été versé en cause.

À titre reconventionnel, elles sollicitent le remboursement de l'ensemble des avances sur charges qu'elles estiment avoir acquittées depuis le début du bail, pour un montant évalué à 20.300.-EUR, faisant valoir que les pièces justificatives ne leur auraient jamais été communiquées. Elles réclament également l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 1.500.-EUR.

Appréciation

La requête introduite par PERSONNE1.), d'ailleurs non autrement querellée, est recevable pour avoir été déposée dans les forme et délai de la loi. Il en va de même de la demande reconventionnelle formulée par PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

- 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*».

Seule la réparation de dégâts imputables au locataire et qui ne résultent pas d'une usure normale ou de la vétusté peut être mise à charge du preneur.

Il est évident que tout usage de la chose, même normal, l'abîme inévitablement dans une certaine mesure.

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 (cf. Trib. d'arr. Lux. 27 mars 2012, BIJ n°8/12 p.157). Le locataire n'est donc pas obligé à une remise à neuf des lieux à la fin du bail, même si l'immeuble lui avait été délivré dans un état neuf.

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués dans le même état qu'il les a reçus lors de la prise à bail (abstraction faite de l'usure normale) 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. Trib. d'arr. Lux. 21 octobre 2014, n°160.810 du rôle).

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 (cf. Trib. d'arr. Lux. 5 février 1987, n°35.323 du rôle).

Le bailleur peut prouver les dégradations moyennant tous les moyens de preuve légalement admis.

En l'espèce, il est constant en cause qu'un état des lieux d'entrée ainsi qu'un état des lieux de sortie ont été dressé contradictoirement entre les parties.

L'état des lieux d'entrée est descriptif et, conformément à la loi, contradictoire et détaillé pour être valable.

La même rigueur doit, par essence, s'appliquer à l'état des lieux de sortie.

En ce qui concerne les photos produites par la bailleresse, lesquelles auraient, selon elle, été prises lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie - ce que contestent les anciens locataires - le Tribunal rappelle qu'en vertu des articles 55 et 58 du Nouveau Code de procédure civile, il incombe aux parties d'avancer les faits propres à fonder leurs prétentions et de rapporter, conformément à la loi, la preuve des faits nécessaires au succès de celles-ci.

Au regard de ces principes directeurs gouvernant la charge de la preuve, il appartient donc à chaque partie de présenter les éléments probatoires justifiant ses prétentions.

Le juge se prononce sur les prétentions des parties au vu des éléments de preuve, et notamment des pièces, qui lui sont régulièrement soumis.

L’incertitude ou le doute persistant à l’issue de la production d’un élément de preuve doit nécessairement être retenu au détriment de la partie qui supporte la charge de cette preuve. Il ne suffit pas qu’un fait soit vraisemblable pour être tenu pour établi. Un jugement ne peut ainsi être fondé sur des preuves laissant subsister une incertitude (CA, 21 décembre 2011, n° 31982 du rôle ; voir aussi Cass. B., 19 décembre 1963, Cass. F., ch. soc., 31 janvier 1962, et Cass. F., ch. soc., 15 octobre 1964 cités dans P. KINSCH, « Probabilité et certitude dans la preuve en justice », JTL, 2009, p. 42 et s., n° 18 et s.).

Les défendeurs soutiennent que seule la première page de l’état des lieux de sortie aurait été signée, de sorte que les constatations figurant sur les pages suivantes ne leur seraient pas opposables. Toutefois, il n’est pas contesté qu’ils ont assisté à l’état des lieux de sortie et il n’est nullement allégué qu’ils auraient été empêchés d’y formuler les commentaires ou réserves qu’ils jugeaient utiles. Les constatations figurant dans l’état des lieux de sortie conservent dès lors leur pleine force probante.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) contestent par ailleurs la fiabilité des photographies annexées audit document.

Le Tribunal relève d’abord qu’il est constant que l’état des lieux de sortie a été établi le 28 septembre 2023, tandis que les photographies annexées sont datées manuellement au 29 septembre 2023 et ne comportent pas de métadonnées.

Selon l’état des lieux de sortie, seules les parties et un représentant de l’agence SOCIETE1.) étaient présents. Or, l’un des clichés montre un homme équipé de matériel de nettoyage et portant des gants, manifestement en train de procéder à un nettoyage. De plus, dans la salle à manger adjacente au living, deux plinthes apparaissent détachées du mur et posées au sol. Pourtant, sur les clichés versés par les défendeurs, ces plinthes sont encore fixées au mur. Les métadonnées des clichés fournis par les défendeurs indiquent qu’ils ont été pris le 28 septembre 2023, donc en présence de toutes les parties. Les critiques relatives au manque de fiabilité des clichés litigieux ne sont donc pas dépourvues de pertinence.

Au vu de ces éléments, la requérante ne rapporte pas la preuve certaine que les photographies produites ont été prises au moment de la visite des lieux par l’ensemble des parties. Elles ne peuvent dès lors être retenues dans l’appréciation des prétendus dégâts locatifs.

Il en résulte que le tribunal ne peut se référer qu’aux éléments figurant dans l’état des lieux de sortie écrit. Cependant, pour la plupart des postes de

dégradation, seule la mention « endommagée » est cochée. Or, non seulement le tribunal n'est pas lié par la qualification des parties, mais cette indication imprécise ne lui permet pas d'apprécier l'étendue exacte du dégât ni de déterminer s'il dépasse l'usure normale.

Il convient toutefois de relever que le constat d'état des lieux mentionne que le plan de travail en marbre est abîmé et que la facture de la société SOCIETE2.) SARL versée en cause atteste qu'une tentative d'élimination des taches a été effectuée, mais que celles-ci avaient traversé le granit.

Au vu de ces éléments, il y a lieu de retenir que le plan de travail a subi des dégradations dépassant l'usure normale, d'autant qu'il se trouvait en bon état lors de la prise de possession des lieux. La requérante est donc fondée à solliciter une indemnisation pour son remplacement.

Compte tenu de la durée de vie particulièrement longue du granit lorsqu'il est correctement entretenu - obligation qui incombait aux locataires - la requérante peut prétendre au remboursement intégral des sommes déboursées, lesquelles n'ont du reste pas été contestées par les défendeurs quant à leur quantum, soit un total de (1.431,44 + 1.431,44 + 837,41) = 3.700,29.-EUR (facture FAC/2024/00334 du 29 avril 2024).

Dans la mesure où il ne peut être reproché à la requérante d'avoir tenté dans un premier temps de nettoyer le granit afin de limiter son dommage, la facture de nettoyage est également mise à la charge des défendeurs, soit 462,89.-EUR selon facture FAC/2023/00930 du 4 décembre 2023.

En revanche, les autres factures produites pour remédier aux dégâts locatifs prétendument imputables aux locataires ne comportent aucune constatation desdits dégâts et se limitent à énumérer les prestations effectuées. Le tribunal ne peut en déduire la nature exacte des désordres ayant nécessité les réfections. Ces demandes doivent donc être rejetées, la partie requérante - sur qui pèse la charge de la preuve - n'ayant pas établi l'existence de dégradations excédant l'usure normale.

Il découle des développements qui ont précédé que la requérante a valablement retenu la garantie locative, et que les défendeurs doivent lui verser la somme de (3.700,29 + 462,89 – 2.800) = 1.363,18.-EUR.

La mise en demeure du 5 mars 2025 se bornant à réclamer un montant global sans détailler les postes de dégâts ni leurs montants, les intérêts légaux ne peuvent courir qu'à partir de la date de l'introduction de la demande en justice, soit le 16 juin 2025, et ce jusqu'à solde.

En vertu de la clause de solidarité figurant dans le contrat de bail, les défendeurs doivent être condamnés solidairement.

- Indemnité d'indisponibilité

La requérante sollicite 5.000.-EUR, correspondant à 2,5 loyers, à titre d'indemnité d'indisponibilité, soutenant que l'appartement aurait été impropre à la location en raison des dégâts causés.

Le Tribunal ayant seulement admis que la requérante pouvait prétendre au remplacement du plan de travail - opération pouvant être réalisée en une journée - cette demande doit être rejetée.

- Indemnisation pour préjudice moral

La requérante réclame encore 10.000.-EUR pour les tracas causés par les déplacements nécessaires aux travaux, les avances de fonds effectuées et les soucis générés par l'affaire.

Le tribunal relève que la requête initiale fondait également cette demande sur un préjudice matériel lié aux frais de remise en état et à la perte de valeur locative, aspects déjà examinés. À l'audience, la requérante a toutefois limité sa demande au seul préjudice moral.

Si le fait d'ester en justice peut certes engendrer des désagréments, la requérante ne rapporte pas la preuve d'un préjudice moral distinct et particulier. La demande est dès lors rejetée.

- Décompte de charges

La requérante sollicite le paiement de 109.- EUR au titre du solde de charges pour 2023.

Les défendeurs contestent et affirment ne pas avoir reçu les justificatifs. À titre reconventionnel, ils sollicitent le remboursement de l'intégralité des avances sur charges versées durant le bail.

Il ressort du décompte 2023 que l'appartement se situe dans un immeuble soumis au statut de la copropriété. Or, en vertu de l'article 5(3), alinéa 5, de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, les postes du décompte mis à la charge du preneur sont présumés justifiés et échus lorsque les frais en cause résultent d'un décompte d'un immeuble soumis à la copropriété approuvé en assemblée générale.

Avant tout progrès en cause, il convient donc de réserver tant la demande principale en paiement du solde de charges 2023 que la demande reconventionnelle relative au remboursement des avances, afin de

permettre à PERSONNE1.) de produire les décomptes et procès-verbaux des assemblées générales les approuvant.

Le tribunal réserve également le surplus des demandes.

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 et en premier ressort,

se **déclare** compétent pour connaître de la demande ;

reçoit la demande en la forme ;

déclare la demande principale et la demande reconventionnelle recevables ;

constate que la demande principale est devenue sans objet ;

dit la demande en indemnisation des dégâts locatifs fondée à concurrence de 4.163,18.-EUR et pour le surplus en déboute ;

dit que PERSONNE1.) a valablement retenu la garantie locative à hauteur de 2.800.-EUR ;

partant **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.363,18.-EUR, à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice à savoir le 16 juin 2025, le tout jusqu'à solde ;

déclare la demande de PERSONNE1.) en obtention de la somme de 5.000.-EUR à titre d'indemnité d'indisponibilité non fondée partant en déboute ;

déclare la demande de PERSONNE1.) en obtention de la somme de 10.000.-EUR à titre de préjudice moral non fondée partant en déboute ;

pour le surplus, **refixe** l'affaire à l'audience publique du **mercredi, 27 mai 2026 à 9.00 heures, salle JP.0.15** afin de permettre à PERSONNE1.) de remettre les décomptes des années 2016 à 2023 ainsi que les procès-verbaux des assemblées générales les approuvant à PERSONNE2.) et PERSONNE3.);

réserve le surplus.

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