Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1389/26
Dossier no. L-BAIL-1088/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU LUNDI, 13 AVRIL 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,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant initialement en personne l'audience du 19 janvier 2026, ne comparant ni en personne, ni par mandataire à l'audience du 9 mars 2026,

ET

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

partie défenderesse,
partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Olivier GOERES, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Monique WIRION, 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 16 décembre 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, 19 janvier 2026 à 15.00 heures, salle JP.0.15.

Après une remise contradictoire, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 9 mars 2026, lors de laquelle la partie demanderesse ne se présenta pas, tandis que Maître Olivier GOERES, en remplacement de Maître Monique WIRION, comparut pour la partie défenderesse.

Le mandataire de la partie défenderesse fut entendu en ses 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 16 décembre 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 rembourser le montant de 9.000,- euros à titre de garantie locative avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure.

A l'appui de sa demande, le requérant expose qu'il avait loué un appartement sis à ADRESSE3.) auprès de PERSONNE2.) et qu'il a quitté les lieux loués au mois de septembre 2025. Il affirme qu'aucune dégradation ne saurait lui être reprochée et qu'il a restitué l'appartement dans un état propre, mis à part quelques taches sur la moquette et l'escalier. Il soutient que malgré relances et mise en demeure, la bailleresse ne lui a toujours pas restitué la garantie locative.

A l'audience du 19 janvier 2026, date à laquelle l'affaire a été fixée, le mandataire de PERSONNE2.) a demandé acte qu'il formule une demande reconventionnelle pour le montant de 14.516,50 euros et a remis une farde de dix pièces à PERSONNE1.) qui était présent en personne.

L'affaire a été fixée pour plaidoiries au 9 mars 2026.

A l'audience du 9 mars 2026, PERSONNE1.) n'était ni présent, ni représenté.

La partie défenderesse requiert un jugement sur le fond. Elle réduit sa demande reconventionnelle au montant de 13.873,76 euros. Elle explique que le bail a pris fin le 15 septembre 2024 et que malgré invitation, le locataire n'était pas présent lors de l'état des lieux de sortie. Elle verse une prise de position de la société SOCIETE1.) de laquelle il résulte que le tapis plain a dû être remplacé en entier et elle verse encore une jurisprudence retenant que des taches de bacs à fleur ne sont pas à considérer comme usure normale. Suivant le décompte versé et rectifié à l'audience, elle réclame le paiement des montants suivants :

- loyer du mois d'août 2024	4.500,00 euros
- avance sur charges d'août 2024	487,00 euros
- moitié du loyer du mois de septembre 2024	2.225,00 euros
- moitié de l'avance sur charges de septembre 2024	243,50 euros
- remplacement du tapis plain	6.568,06 euros
- décompte des charges pour 2023	- 164,94 euros
- décompte des charges pour 2024	745,64 euros

En opérant la compensation des montants dus avec la garantie locative, elle demande à voir condamner PERSONNE1.) au paiement du montant de (13.873,76 – 9.000 =) 4.873,76 euros. Elle réclame en outre une indemnité de procédure de 500,- euros.

Aux termes de l'article 75 du nouveau code de procédure civile « *si, sans motif légitime, le demandeur ne comparaît pas, le défendeur peut requérir un jugement sur le fond qui sera contradictoire, sauf la faculté pour le juge de renvoyer l'affaire à une audience ultérieure.* »

En l'espèce, la partie demanderesse, bien que dûment informée de la date et heure de l'audience, n'a pas demandé la refixation de l'affaire à une audience ultérieure. Elle n'a indiqué aucun motif afin de justifier son défaut de comparution à l'audience du 9 mars 2026.

Il y a dès lors lieu de faire droit à la demande de PERSONNE2.) en obtention d'un jugement sur le fond.

Motifs de la décision

- Quant à la recevabilité des demandes principale et reconventionnelle

La demande principale de PERSONNE1.) est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Au vu du fait que le mandataire de PERSONNE2.) a demandé acte de sa demande reconventionnelle à l'audience du 19 janvier 2026 et qu'il a remis les pièces relatives à cette demande reconventionnelle en mains propres à PERSONNE1.) lors de cette audience, le tribunal retient que ce dernier a eu connaissance de la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) formulée à son encontre.

La demande reconventionnelle est partant à déclarer recevable.

- Quant au fond

L'article 76 du nouveau code de procédure civile dispose que « *Si, après avoir comparu, l'une des parties s'abstient d'accomplir les actes de la procédure dans les délais requis, le tribunal statue par jugement contradictoire au vu des éléments dont il dispose.* »

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail écrit ayant pris effet le 27 septembre 2023, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un appartement duplex sis à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 4.500,- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 416,- euros. Conformément aux stipulations contractuelles, le locataire a payé une garantie locative à hauteur de 9.000,- euros en début de bail.

Il est constant en cause que le locataire a quitté les lieux loués au courant du mois de septembre 2024 et qu'en date du en date du 27 septembre 2024 un état des lieux de sortie a été réalisé.

S'il appert des éléments du dossier que l'état des lieux de sortie versé par la bailleresse n'est pas signé par le locataire, la copie versée par le locataire comporte sa signature. Le tribunal en déduit que l'état des lieux de sortie a été établi de manière contradictoire.

En ce qui concerne la demande en remboursement de la garantie locative, le tribunal rappelle que 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 (Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE, Les Novelles, Le louage de choses, I, les baux en général, 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'occurrence, la bailleresse s'oppose à la demande en soutenant que le locataire redoit encore des loyers et charges et qu'il a causé des dégâts dépassant le montant de la garantie locative.

Il convient dès lors d'analyser en premier lieu la demande reconventionnelle de la partie défenderesse.

PERSONNE2.) demande à voir condamner PERSONNE1.) au paiement des loyers et avances sur charges du 1er août 2024 au 15 septembre 2024 ainsi qu'au paiement des décomptes des charges des années 2023 et 2024.

Suivant l'article 1728 alinéa 2 du code civil le preneur a l'obligation de régler le prix du bail aux termes convenus.

Au vu des explications fournies à l'audience et des pièces versées au dossier, il y a lieu de faire droit à la demande reconventionnelle pour le montant réclamé de (4.500 + 487 + 2.225 + 243,50 – 164,94 + 745,64 =) 8.036,20 euros.

PERSONNE2.) réclame ensuite le paiement du montant de 6.568,06 euros à titre de frais de remplacement du tapis plain dans l'appartement suivant une facture de la société SOCIETE1.) du 4 décembre 2024. Elle explique que lors de l'état des lieux de sortie, il a uniquement été noté qu'il y avait une grosse tache sur la moquette de la chambre 1. Elle soutient que dans une prise de position datée du 18 décembre 2025, l'agent immobilier en charge de dresser l'état des lieux de sortie précise que le locataire a expliqué qu'il s'agissait de taches dues à la présence de pots de fleurs placés directement sur la moquette. Elle verse également un écrit non daté de la société SOCIETE1.) précisant que le tapis qu'ils ont dû remplacer n'a pas pu être nettoyé alors que les taches étaient trop importantes.

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, op. cit., 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, 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 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, 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 résulte des éléments du dossier qu'à la sortie des lieux, il y avait sur la moquette de la chambre 1 une grande tache documentée par les photos annexées à l'état des lieux de sortie.

PERSONNE1.) ne conteste pas la présence de cette tache. Il résulte en effet de son courrier du 26 novembre 2025 adressé à PERSONNE2.) qu'il restait dans l'attente du décompte des frais de nettoyage de la moquette.

Au vu des photos versées en cause, le tribunal retient que, même si en début de bail, il y avait déjà des empreintes de meubles sur la moquette dans la chambre 1, la tache sur la moquette telle que constatée en fin de bail dépasse l'usure normale.

Or, les éléments du dossier ne permettent pas de retenir qu'en présence d'une tache isolée dans une chambre, il était nécessaire de remplacer le tapis plain sur une surface de 55m² tel qu'il résulte de la facture versée en cause.

Compte tenu du dégât constaté et en tenant compte du fait que la moquette n'était pas neuve en début de bail, le tribunal fixe *ex aequo et bono* les frais de réparation du dégât causé par le locataire au montant de 963,80 euros.

Il y a partant lieu de retenir que la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) est fondée pour le montant total de (8.036,20 + 963,80 =) 9.000,- euros, de sorte qu'elle est en droit de retenir le

montant intégral de la garantie locative et que la demande de PERSONNE1.) en remboursement de la garantie locative est à déclarer non fondée.

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par PERSONNE2.), il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Ne justifiant pas de l'iniquité requise, il y a lieu de dire la demande non fondée.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE1.) 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 les demandes principale et reconventionnelle en la forme,

dit la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) partiellement fondée pour le montant de 9.000,- euros, déboute pour le surplus,

ordonne la compensation dudit montant avec la garantie locative,

partant,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en remboursement de la garantie locative,

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure,

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 Michèle HANSEN, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Michèle HANSEN Sang DO THI