Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1549/26
L-BAIL-1010/25

Audience publique du 23 avril 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.),**
2) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.),**

parties demanderesses au principal
parties défenderesses sur reconvention

sub 1) et sub 2) étant présents lors de l'audience du 12 mars 2026, assistés de PERSONNE3.) comme interprète

e t

1) **PERSONNE4.),**
2) **PERSONNE5.),** les deux demeurant à **L-ADRESSE2.),**

parties défenderesses au principal
parties demanderesses par reconvention

sub 1) et sub 2) comparant par Maître Julien RAUM, 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 18 novembre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 15 janvier 2026, puis refixée au 12 mars 2026.

A la prédite audience, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) assistés de PERSONNE3.) comme interprète et Maître Julien RAUM, 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,

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

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg le 18 novembre 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE4.) et PERSONNE5.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour

« (fichier) »

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 1er décembre 2022 avec effet au même jour, ils ont pris en location auprès de PERSONNE4.) et PERSONNE5.) un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.500 euros à augmenter d'avances sur charges de 350 euros par mois.

Une garantie locative de 5.000 euros aurait été fournie.

Suite à une résiliation du 23 avril 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient quitté l'appartement mais PERSONNE4.) et PERSONNE5.) resteraient en défaut de leur rembourser la garantie locative pour le montant redû.

PERSONNE4.) et PERSONNE5.)

PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ont formulé des demandes reconventionnelles à titre d'arriérés de loyers, de décompte pour charges, de dégâts locatifs, de frais de justice, lesquels ont été précisés dans le décompte suivant

« (fichier) »

A ces demandes, PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ont ajouté une demande reconventionnelle en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à concurrence de 750 euros.

Il y a lieu de leur en donner acte.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont pris position comme suit face aux demandes reconventionnelles adverses :

« (fichier) »

Appréciation

Il est constant en cause que par un contrat de bail du 1er décembre 2022 avec effet au même jour, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont pris en location auprès de PERSONNE4.) et PERSONNE5.) un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.500 euros à augmenter d'avances sur charges mensuelles de 350 euros.

Une garantie locative de 5.000 euros a été fournie.

Par un courrier du 23 avril 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont unilatéralement procédé à la résiliation du contrat de bail pour le 31 juillet 2025.

Cette résiliation a été acceptée par PERSONNE4.) et PERSONNE5.) par un courrier du 8 mai 2025.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont déguerpi des lieux le 31 juillet 2025 et à cette date, un état des lieux de sortie contradictoire fut réalisé.

Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à titre d'arriérés de loyers

Au vu des pièces versées en cause et de l'absence de contestations à cet égard, la demande reconventionnelle de PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à titre d'arriérés de loyers est à déclarer fondée pour le montant réclamé de **50 euros**.

Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à titre de décompte pour charges

Au vu des pièces versées en cause et de l'absence de contestations à cet égard, la demande reconventionnelle de PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à titre de

décomptes pour charges est à déclarer fondée pour le montant réclamé de **1.686,86 euros**.

Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à titre de 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,
- aucun état des lieux d'entrée n'a été dressé, de sorte à ce que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont présumés avoir pris possession des lieux dans un bon état

- un état des lieux de sortie contradictoire a été dressé le 31 juillet 2025.

Dans l'appréciation de l'usure, le Tribunal tiendra encore compte de l'occupation des lieux sur une période moins de 31 mois.

- *Le nettoyage*

PERSONNE4.) et PERSONNE5.) concluent à la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au montant de 520,56 euros euros sur base d'une facture SOCIETE1.) SARL numéro NUMERO1.) en relation avec la nécessité de nettoyage de l'appartement.

Plus précisément PERSONNE4.) et PERSONNE5.) invoquent la nécessité de nettoyage de l'appartement, du four et de la hotte ainsi que du canapé et de la tête de lit.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir qu'ils ont accepté de payer 250 euros à titre de nettoyage et contestent le bien-fondé de toute demande dépassant ce montant.

Il ressort de l'état des lieux de sortie du 31 juillet 2025 qu'en effet, les parties se sont accordées sur des frais forfaitaires de nettoyage de 250 euros.

Au vu de l'accord des parties et alors que PERSONNE4.) et PERSONNE5.) restent en défaut de prouver la nécessité d'exposer des frais de nettoyage dépassant ce montant, leur demande reconventionnelle est à déclarer fondée pour le montant de **250 euros**.

- *Les frais de serrurier*

PERSONNE4.) et PERSONNE5.) concluent à la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au montant de 143,67 euros sur base d'une facture SOCIETE2.) numéro NUMERO2.)-25 en relation avec la nécessité de remplacement des clefs de l'appartement.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent cette demande en faisant valoir qu'aucune clé n'était manquante après leur déménagement.

A ce titre, il est à remarquer qu'il ressort la mention suivante de l'état des lieux de sortie du 31 juillet 2025 : *« 2 x 2 clés missing* ».

Il s'ensuit que PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ont rapporté à suffisance la nécessité de remplacement des clefs tel que demandé, de sorte à ce que leur demande reconventionnelle afférente est à déclarer fondée pour le montant réclamé de **143,67 euros**.

- *Le sanitaire*

PERSONNE4.) et PERSONNE5.) concluent à la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au montant de 1.838,77 euros sur base d'une facture SOCIETE3.) numéro NUMERO3.) du 21 janvier 2026 en relation avec la nécessité de travaux de réfection au niveau du sanitaire de l'appartement et plus particulièrement pour le remplacement de 2 abattants de WC, et le remplacement de portes du sous-meuble du lave mains, main d'œuvre inclus.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent cette demande en faisant valoir que ladite facture a été établie six mois après la restitution de l'appartement et que les postes repris par ladite facture ne concernent pas des dégâts locatifs qui leurs seraient imputables.

En premier lieu, il y a lieu de relever qu'il ne ressort pas de la facture en question à quelle date les travaux en question ont été réalisés, de sorte à ce que la circonstance qu'elle ait été établie 6 mois après l'état des lieux de sortie n'enlève rien à sa force probante.

En ce qui concerne les abattants WC, l'état des lieux de sortie contradictoire du 31 juillet 2025 est muet quant à d'éventuels défauts à relever.

Alors que PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ne prouvent pas à suffisance la nécessité des remplacements des abattants WC, leur demande est à déclarer **non-fondée.**

En ce qui concerne le meuble, l'état des sortie porte la mention suivante : « *swollen top, sides off the fronts (photos) on 2 cupboards, tenant comment : wrong material used for cupboards* ».

L’existence des dégâts allégués par PERSONNE4.) et PERSONNE5.) est partant établie.

Les dégâts en question dépassent encore l’usure normale alors qu’après 31 mois d’occupation, de tels défauts ne sauraient être acceptés par le bailleur.

Il y a partant lieu de déclarer fondée la demande de PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à titre de dommages locatifs au niveau des sanitaires pour le montant de ((matériel : 544 + 124, main d’œuvre : forfait 450 euros) + TVA 17 %) **1.308,06 euros**.

- *Le remplacement des filtres*

PERSONNE4.) et PERSONNE5.) concluent à la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au montant de 40,98 euros sur base d’une facture SOCIETE4.) numéro NUMERO4.) en relation avec la nécessité de remplacement des filtres.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent cette demande en faisant valoir que le remplacement des filtres appartenait au bailleur.

Alors qu’aucune mention quant aux filtres ne figure dans l’état des lieux de sortie du 31 juillet 2025, les bailleurs restent en défaut de prouver la réalité de leur dommage, de sorte à ce que leur demande est à déclarer **non-fondée**.

- *Les frais d’huissier de justice*

PERSONNE4.) et PERSONNE5.) concluent à la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au montant de 300 euros sur base d’une facture de l’huissier de justice Carlos CALVO numéro NUMERO5.) en relation avec la préparation de l’état des lieux de sortie.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent cette demande en faisant valoir qu’aucun huissier de justice n’est jamais intervenu.

Alors qu’aucune mention quant à l’intervention d’un huissier de justice ne figure dans l’état des lieux de sortie du 31 juillet 2025 et alors que ce dernier ne semble avoir presté le moindre service, les bailleurs restent en défaut de prouver la réalité de leur dommage, de sorte à ce que leur demande est à déclarer **non-fondée**.

- *Les frais d’avocat*

A l’audience du 12 février 2026, PERSONNE4.) et PERSONNE5.) concluent reconventionnellement à la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au montant de (614,25 + 409,50) 1.023,75 euros à titre de frais d’avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (cf. Cour d'appel, 20 novembre 2014, n° 39462 cité dans TAD, 14 mars 2018, numéro du rôle 21284 et 21411).

Force est toutefois de constater que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est pas obligatoire. Le Tribunal considère dès lors que le choix de PERSONNE4.) et PERSONNE5.) de faire gérer le litige l'opposant à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), dans la mesure où il ne s'agit pas d'un préjudice imputable à une faute de la partie adverse, mais d'un choix délibéré dont PERSONNE4.) et PERSONNE5.) doivent seuls supporter les conséquences.

Il y a dès lors lieu de déclarer la demande reconventionnelle de PERSONNE4.) et PERSONNE5.) en paiement des frais et honoraires d'avocats **non-fondée.**

Quant à la restitution de la garantie locative

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à la restitution de la garantie locative.

PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ne s'y opposent pas.

Au vu des éléments soumis à l'appréciation du Tribunal et en l'absence de toute contestation, il y a lieu de faire droit à la demande tendant à la restitution de la garantie locative pour le montant de **5.000 euros**.

Quant à la demande d'indemnité de retard de la restitution de la garantie locative

Pour la première fois à l'audience du Tribunal du 12 mars 2026, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont conclu à la condamnation de PERSONNE4.) et PERSONNE5.) au paiement de (6 x 275) 1.650 euros à titre d'indemnité de retard pris dans la restitution de la garantie locative.

Cette demande est contestée par PERSONNE4.) et PERSONNE5.).

Faute de la moindre explication fournie à l'audience du Tribunal et alors que la base légale de la demande n'a pas été précisée, il y a lieu de déclarer la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) **non-fondée**.

Compensation

Par compensation entre les demandes reconventionnelles de PERSONNE4.) et PERSONNE5.) qui ont été déclarées fondées pour le montant de (50 + 1.686,86 + 250 + 143,67 + 1.308,06) 3.438,59 euros et la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à la restitution de la garantie locative pour le montant de

5.000 euros, il y a lieu de condamner PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de (5.000 –3.438,59) **1.561,41 euros**.

Cette somme est à assortir des intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 18 novembre 2025, jusqu'à solde.

Quant à l'allocation d'une indemnité de procédure

PERSONNE4.) et PERSONNE5.) concluent ensuite à la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur payer la somme de 750 euros à titre d'indemnité de procédure.

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE4.) et PERSONNE5.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile est à déclarer **non-fondée**.

Au vu de l'issue du litige, les frais et dépens de l'instance sont à supporter par PERSONNE4.) et PERSONNE5.).

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 PERSONNE4.) et PERSONNE5.) de leurs demandes reconventionnelles ;

déclare fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à titre d'arriérés de loyers pour le montant de 50 euros ;

déclare fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à titre de décomptes pour charges pour le montant de 1.686,86 euros ;

déclare fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à titre de dommages locatifs pour le montant de (250+143,67+1.308,06) 1.701,73 euros et **non-fondée** pour le surplus ;

déclare non-fondées les demandes reconventionnelles de PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à titre de frais d'huissier de justice et de frais d'avocat ;

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

déclare non-fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre d'indemnité de retard dans la restitution de la garantie locative ;

par **compensation** judiciaire ;

condamne PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de (5.000 –3.438,59) **1.561,41 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 18 novembre 2025, jusqu'à solde ;

déclare non-fondée la demande de PERSONNE4.) et PERSONNE5.) en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamne PERSONNE4.) et PERSONNE5.) 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, juge de paix	Natascha CASULLI, greffière