Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1554/26
L-BAIL 977/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 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

ENTRE:

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions

partie demanderesse,
comparant par Maître Ousmane TRAORE, avocat, en remplacement de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

ET:

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse,
comparant en personne

FAITS :

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 16 octobre 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 15 janvier 2026 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 26 mars 2026, lors de laquelle Maître Ousmane TRAORE se présenta pour la partie demanderesse, tandis que la partie défenderesse comparut en personne.

Le mandataire de la partie demanderesse et la partie défenderesse furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur quoi, 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 au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 16 octobre 2025, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le Tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir :

- condamner PERSONNE1.) à lui payer la somme de 1.100,00 euros à titre d'arriéré du loyer du mois de juin 2025, avec les intérêts légaux à compter de son terme, sinon à partir de la date du courrier recommandé du 06 août 2025 jusqu'à solde,

- condamner PERSONNE1.) à lui payer la somme de 1.000,00 euros à titre d'indemnité de relocation avec les intérêts légaux à partir de la date du courrier recommandé du 6 août 2025 sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

- condamner PERSONNE1.) à lui payer la somme de 1.392,50 euros à titre de dégâts locatifs avec les intérêts légaux à partir de la date du courrier recommandé du 6 août 2025 sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

- condamner PERSONNE1.) à lui payer la somme de 1.000,00 euros à titre d'indemnité de procédure,

- condamner PERSONNE1.) au frais et dépens de l'instance,

- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant opposition ou appel.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

À l'appui de ses prétentions, **la société SOCIETE1.) SARL** expose avoir, suivant contrat de bail conclu en date du 1er juillet 2022, donné en location à PERSONNE1.) une chambre meublée dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.) moyennant un loyer mensuel de 1.000,00 pour une durée d'un mois reconductible tacitement de mois en mois.

Par requête déposée au greffe du Tribunal de paix de et à Luxembourg en date du 17 février 2025, la partie requérante aurait fait donner convocation à PERSONNE1.) afin de l'entendre condamner à lui payer les arriérés de loyers pour les mois de janvier à mai 2025 qui s'élèvent à la somme de 5.000,00 euros, augmenté du solde de la garantie de dépôt d'un montant de 300,00 euros.

Aux termes de sa requête la requérante aurait également sollicité la résiliation du contrat de bail et le déguerpissement de PERSONNE1.) des lieux.

Par jugement rendu en date du 11 juin 2025, le Tribunal de paix de et à Luxembourg, aurait résilié le contrat de bail, ordonné à PERSONNE1.) de déguerpir des lieux loués au plus tard pour le 30 juin 2025, et aurait condamné PERSONNE1.) au paiement du montant de 5.000,00 euros à titre des arriérés des loyers et charges redus au titre de la période de janvier à mai 2025, qui serait à compenser avec la garantie locative payée de 1.700,00 euros.

PERSONNE1.) ayant quitté les lieux le 30 juin 2025, il serait encore redevable du loyer du mois de juin, s'élevant à 1.100,00 euros.

De plus la requérante aurait constaté lors de l'état des lieux de sortie des dégâts locatifs dont la réparation aurait engendré des coûts de 1.392,50 euros.

Dès lors il y aurait lieu de condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 1.392,50 euros et le montant de 1.000,00 à titre d'indemnité de relocation pour le mois de juillet 2025, alors que la chambre aurait été indisponible pendant cette période au vu des travaux de réfection effectués.

PERSONNE1.) pour sa part n'a pas contesté redevoir le loyer de juin 2025, tout en précisant que le bailleur ne lui donnerait pas accès au garage dans lequel se trouverait sa moto d'une valeur de 5.000,00 euros. Il a formellement contesté la demande relative aux dégâts locatifs et à l'indemnité de relocation, en contestant que les photos versées par la requérante à l'appui de ses prétentions auraient été prises au moment de sa sortie des lieux qui auraient de plus étaient reloués par la suite à une autre personne, et en faisant valoir que tous les dégâts y visibles existaient déjà au moment de son entrée dans les lieux. Certains dégâts comme le trou dans le mur n'auraient pas été visibles à ce moment, alors qu'il était devancé d'un meuble. Il a formellement contesté être à l'origine de quelconques dégâts.

La société SOCIETE1.) SARL a répliqué qu'en absence d'état des lieux d'entrée, les lieux seraient présumés avoir été pris en location par PERSONNE1.) dans un bon état, de sorte qu'il serait forcément à l'origine des dégâts, dont il reconnaîtrait l'existence.

<u>Appréciation</u>

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer est compétent pour connaître de la demande.

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans les forme et délai prévus par la loi.

Quant aux arriérés de loyers

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

La partie défenderesse ne conteste pas redevoir le loyer de juin 2025 réclamé et ne fournit aucune explication valable quant au défaut de paiement, le prétendu non-accès à certains effets personnels étant resté à l'état de pure allégation.

Ainsi, au vu de ce qui précède et des explications fournies à l'audience et des pièces versées au dossier, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation pour le montant de 1.000,00 euros à titre d'arriérés de loyer pour le mois de juin 2025, avec les intérêts légaux à compter de la date d'échéance du loyer jusqu'à solde.

La demande est cependant à rejeter pour le surplus, alors qu'il ne ressort ni du contrat de bail ni des autres pièces versées que PERSONNE1.) devrait s'acquitter de charges de 100,00 euros.

Quant aux dégâts locatifs

Aux termes de l'article 1731 du Code civil, s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçues en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

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).

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 Tribunal rappelle que le bailleur peut prouver les dégradations moyennant tous les moyens de preuve légalement admis.

En vertu des articles 55 et 58 du Nouveau Code de procédure civile, les parties ont la charge d'alléguer à l'appui de leurs prétentions les faits propres à les fonder et il appartient à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Au vu de ces principes directeurs qui régissent la charge des preuves, il appartient donc aux parties de soumettre les éléments de preuve qui justifient leurs prétentions.

Le juge apprécie les prétentions au vu des éléments de preuve, dont les pièces, que les parties lui soumettent.

L'incertitude et le doute subsistant à la suite de la production d'une preuve doivent nécessairement être retenus au détriment de celui qui avait la charge de la preuve. Il n'est pas suffisant de retenir la vraisemblance d'un fait pour le tenir pour établi. Un jugement ne peut donc être fondé sur des preuves qui laissent 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.).

Le Tribunal constate que, contrairement aux dispositions contractuelles, aucun état des lieux d'entrée n'a été dressé entre les parties en début du bail. Au regard des dispositions de l'article 1731 du Code civil, la partie défenderesse est partant présumée avoir reçu les lieux en bon état de réparations locatives.

De plus il y a lieu de constater, contrairement aux dispositions contractuelles, qu'aucun état des lieux de sortie n'a été dressé.

A défaut pour la partie requérante d'avoir chargé un huissier de justice ou un expert avec la mission de constater l'état des lieux, elle entend prouver les dégâts locatifs par une facture et par des photographies dont on ignore qui les a prises et à quelle date, et sans cependant verser de descriptif des dégâts qu'elle affirme avoir constatés ou de décompte détaillé.

A l'audience et sur question du Tribunal, la partie requérante n'était non plus en mesure de détailler les dégâts locatifs dont elle entend obtenir réparation.

Elle verse une facture établie le 4 juillet 2025 par la société SOCIETE2.) pour un montant de 1.392,30 euros, qui comporte une énumération assez sommaire des travaux réalisés, travaux qui ne semblent pourtant pas être en relation causale avec les dégâts apparemment visibles sur les photographies.

A défaut pour la partie requérante de prouver la nature exacte des dégâts locatifs et un lien causal entre la facture précitée et les prétendus dégâts résultant des photos,

elle est à débouter de sa demande en allocation de dommages et intérêts pour ce chef.

Quant à l'indemnité d'indisponibilité

La société SOCIETE1.) SARL réclame la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 1.000,00 euros au titre d'indemnité qu'elle qualifie de relocation, mais qui est à requalifier en indemnité d'indisponibilité au vu de la nature de l'indemnité réclamée.

L'indemnité d'indisponibilité couvre le préjudice subi par le bailleur du fait de la perte de jouissance des lieux qu'il subit pendant la durée nécessaire à la constatation des dégâts et pendant celle requise pour l'exécution des réparations. (cf., Marianne HARLES, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pas. t. 31, n° 192, p. 379)

Or, comme la partie requérante est restée en défaut de prouver l'existence de dégâts dont la réparation doit être mise à charge de la partie défenderesse, elle est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité d'indisponibilité.

Quant aux mesures accessoires

La partie demanderesse réclame en outre une indemnité de procédure de 1.000,00 euros.

La société SOCIETE1.) SARL est à débouter de cette demande, alors que la condition de l'iniquité requise par la loi fait défaut.

La partie requérante demande finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de 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 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, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte que celle-ci est à rejeter.

La partie défenderesse ayant succombé au litige, elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit la demande en la forme,

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL au titre d'arriéré de loyer du mois de juin 2025 jusqu'à concurrence du montant de 1.000,00 euros,

partant **condamne** PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 1.000,00 euros, avec les intérêts légaux à partir de l'échéance dudit loyer, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL au titre de dommages et intérêts pour dégâts locatifs et en déboute,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL au titre d'une indemnité d'indisponibilité et en déboute,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL au titre d'une indemnité de procédure et en déboute,

dit 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 par Nous, Raphaël SCHWEITZER, juge de paix, assisté de la greffière Véronique RINNEN, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Raphaël SCHWEITZER
Juge de paix

Véronique RINNEN
Greffière