Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1556/26
L-BAIL 792/25

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:

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.)

partie demanderesse,
comparant en personne

ET:

PERSONNE2.), 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 3 septembre 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 20 novembre 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 26 mars 2026, lors de laquelle les parties comparurent en personne.

Les parties furent entendues 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:

Les faits constants

Par contrat de bail du 23 juillet 2022, PERSONNE1.) a donné en bail à PERSONNE2.), avec effet au 1er août 2022, un appartement sis à L-ADRESSE1.), moyennant un loyer mensuel de 1.200,00 euros et des avances sur charges de 220,00 euros. Une garantie locative de 3.600,00 euros a été fournie par PERSONNE2.) en début du bail.

Par courrier du 15 juillet 2025 PERSONNE1.) a résilié le contrat de bail pour besoin personnel avec un préavis de 6 mois prenant fin le 15 janvier 2026.

Le 20 novembre 2025 PERSONNE2.) a quitté les lieux et remis les clés à PERSONNE1.).

Procédure et prétentions des parties

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 3 septembre 2025, PERSONNE1.) a sollicité la convocation d'PERSONNE2.) devant le Tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 4.260,00 euros au titre de loyers impayés, avec les intérêts légaux.

Le requérant demande en outre la résiliation du contrat de bail, la condamnation de la partie défenderesse à lui payer le montant de 82,55 euros à titre de solde des charges de l'année 2024 ainsi que la condamnation de la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

A l'audience publique du 26 mars 2026, il a encore demandé la condamnation d'PERSONNE2.) à lui payer la somme de 1.200,00 euros à titre de dégâts locatifs et il a augmenté sa demande relative aux loyers impayés d'un montant de 235,00 euros se rapportant au loyer dû pour la période du 15 au 20 novembre 2025.

Il échet de lui en donner acte.

Argumentaire des parties

Sur base des faits constants développés ci-dessus, **PERSONNE1.)** a fait valoir qu'PERSONNE2.) lui restait redevable des loyers et avances sur charges des mois

de juillet, août et septembre 2025 correspondant au montant de 3 x 1.420,00 = 4.260,00 euros. PERSONNE2.) se serait acquittée du loyer du mois d'octobre 2025 et du loyer pour la période du 1er au 15 novembre 2025, mais comme elle ne serait que sortie le 20 novembre 2025, elle lui serait encore redevable du montant de 235,00 euros. PERSONNE1.) a encore donné à considérer qu'après la sortie d'PERSONNE2.), il aurait constaté des dégâts locatifs dans l'appartement loué par cette dernière. Ainsi elle n'aurait pas vidé entièrement le logement alors qu'elle aurait laissé des affaires dans la cave, le canapé et le tapis au living auraient présenté des tâches de brûlure, il y aurait eu une fuite dans la salle de bains, et aucun nettoyage à fond n'aurait été effectué. Il a évalué ces dégâts locatifs, établis d'après lui sur des photos versées à l'audience, au montant de 1.200,00 euros.

PERSONNE2.) a indiqué que suite à la deuxième lettre de résiliation pour besoin personnel, elle aurait finalement quitté les lieux le 20 novembre 2025. Elle n'a pas contesté les arriérés de loyers impayés, en expliquant avoir retenu les montants impayés en raison de la garantie locative versée dont elle réclamerait le remboursement respectivement la compensation avec les arriérés de loyers. Elle n'a non plus contesté le montant de 82,55 euros réclamé à titre de charges pour l'année 2024, tout en indiquant qu'elle avait encore payé en décembre 2025 le montant de 150,00 euros qui serait à imputer sur les arriérés de loyers ou de charges. PERSONNE2.), sans contester la recevabilité de la demande en indemnisation de dégâts locatifs, en a formellement contesté le bien-fondé, en précisant qu'en l'absence d'état des lieux d'entrée ou de sortie, les dégâts locatifs ne seraient pas établis. En tout état de cause elle a formellement contesté avoir causé de quelconques dégâts locatifs.

PERSONNE1.) a confirmé le paiement par PERSONNE2.) du montant de 150,00 euros, qui serait à imputer sur les arriérés réclamés.

Appréciation

Quant aux arriérés de loyers et de charges

PERSONNE1.) réclame le montant de 4.260,00 euros au titre de loyers impayés pour les mois de juillet, août et septembre 2025 ainsi que le montant de montant de 82,55 euros à titre de solde des charges de l'année 2024.

A l'audience il a augmenté sa demande relative aux loyers impayés d'un montant de 235,00 euros se rapportant au loyer dû pour la période du 15 au 20 novembre 2025.

L'augmentation de la demande est à qualifier de demande additionnelle qui doit présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires pour être recevable.

En l'espèce, PERSONNE1.) augmente sa demande de loyers impayés venus à échéance après l'introduction de la demande.

Ladite demande ayant un lien avec la demande initiale, est recevable.

Il convient de lui en donner acte.

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 les loyers et le solde de charges de l'année 2024 réclamés, en demandant seulement à voir imputer sur les montants réclamés le montant de 150,00 euros payé décembre 2025, ce qui est confirmé par le requérant.

Dès lors, 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 total de 4.260,00 + 235,00 – 150,00 = 4.345,00 euros à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges, et pour le montant de 82,55 euros à titre de solde des charges de l'année 2024, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 3 septembre 2025 sur le montant de 4.342,55 euros et le 26 mars 2025 sur le montant de 235,00 euros, jusqu'à solde.

Quant à la demande en résiliation du contrat de bail

Compte tenu des faits constants développés ci-dessus desquels il ressort qu'PERSONNE1.) a résilié le contrat de bail et que suite à cette résiliation la locataire a quitté les lieux, la demande en résiliation judiciaire du bail est devenue sans objet.

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.

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 des photographies dont on ignore qui les a prises et à quelle date, et sans verser de descriptif des dégâts qu'elle affirme avoir constatés ou de décompte détaillé.

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

La demande en indemnisation pour dégâts locatifs est partant à rejeter pour être non fondée.

<u>Imputation de la garantie locative</u>

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, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, 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).

Au vu des développements qui ont précédé, le tribunal a retenu que la partie défenderesse est redevable de la somme totale de 4.427,55 euros.

Étant donné qu'il n'est pas contesté que la garantie locative est de 3.600,00 euros, il y a lieu d'ordonner une compensation judiciaire entre ces montants.

Ayant succombée à l'instance, PERSONNE2.) est encore 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,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande,

dit cette demande également recevable,

dit fondée la demande d'PERSONNE1.) pour le montant de 4.345,00 euros à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges impayés,

dit fondée la demande d'PERSONNE1.) pour le montant de 82,55 euros à titre de solde des charges de l'année 2024,

partant, après compensation avec la garantie locative de 3.600,00 euros, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **827,55 euros**, avec les intérêts légaux à partir du 3 septembre 2025 sur le montant de 4.342,55 euros et à partir du 26 mars 2025 sur le montant de 235,00 euros, jusqu'à solde,

dit que la demande en résiliation judiciaire du contrat de bail est devenue sans objet,

dit non fondée la demande d'PERSONNE1.) au titre de dommages et intérêts pour dégâts locatifs et en déboute,

condamne PERSONNE2.) 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