**Texte pseudonymisé**

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

**Rép. no. 1562/26**
**Dossier no. L-BAIL-1001/25**

# AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 23 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 par Maître Nadine BOGELMANN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

## ET

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

**partie défenderesse,**
**partie demanderesse par reconvention,**

comparant en personne.

---

## FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 14 novembre 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 jeudi, 22 janvier 2026 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 19 mars 2026, lors de laquelle Maître Nadine BOGELMANN 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 ce, 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

**Exposé du litige**

Par requête déposée le 14 novembre 2025 au greffe, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir, condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant de 5.550,- euros au titre de la restitution de la garantie locative et le montant de 3.734,12 euros correspondant aux charges locatives trop payées.

A l'appui de sa requête, PERSONNE1.) expose avoir, suivant contrat de bail signé le 23 juillet 2022, avec effet au 1er août 2022, pris en location un appartement sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.000,- euros, charges inclues, et d'une garantie locative.

Elle explique avoir quitté l'appartement en juillet 2025 et que la bailleresse avait confirmé par écrit que l'appartement était en parfait état et que la caution serait intégralement restituée.

Lors de l'audience des plaidoiries PERSONNE1.) affirme que le montant de 5.600,- euros resterait retenu. PERSONNE2.) ne s'oppose pas à l'augmentation de la demande.

Le montant relatif aux charges locatives aurait été restitué de sorte que cette demande est devenue sans objet.

Aucun état des lieux de sortie n'aurait été établi. Lors de la remise des clés du 25 juillet 2025, PERSONNE2.) n'aurait pas formulé de remarques.

PERSONNE2.) conclut au rejet de la demande en restitution de la garantie locative.

Le paiement de la garantie locative de 5.600,- euros n'est pas contesté. Au moment de la restitution, l'appartement n'aurait été ni repeint ni nettoyé. Le bail aurait effectivement pris fin le 31 août 2025. PERSONNE2.) demande, reconventionnellement, l'indemnisation des frais de remise en état de l'appartement pour le montant de 5.600,- euros. Ce montant serait composé d'une part des frais exposés afin de remettre l'appartement en l'état, pour le surplus elle n'aurait pas été en mesure le louer l'appartement au prix souhaité, compte tenu de l'état déplorable de celui-ci.

Elle sollicite encore, reconventionnellement, la compensation judiciaire des demandes formulées de part et d'autre.

Il convient de lui donner acte de sa demande reconventionnelle.

PERSONNE1.) conclut au rejet de la demande reconventionnelle formulée en indemnisation pour dégâts locatifs et en compensation judiciaire des demande principale et reconventionnelle et à l'admission de sa demande en restitution de la garantie locative. Elle n'aurait pas été tenue de repeindre l'appartement alors que le contrat de bail avait dépassé la durée de trois ans. Aussi, il est contesté que l'appartement aurait présenté des dégâts ou qu'il n'aurait pas été nettoyé.

**Appréciation**

Les demandes principales et reconventionnelles, introduites dans les formes et délais de la loi, sont à déclarer recevables.

*Quant au fond :*

Aux termes de l'article 58 du nouveau code de procédure civile « il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention ».

Conformément à l'article 1315 du code civil, « celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation ».

La garantie locative est une sûreté destinée à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance résultant du bail y compris la créance d'indemnisation des dégâts locatifs.

Elle n'est donc remboursable ou sujette à restitution qu'après le règlement final des comptes.

Dès lors, le preneur ne peut réclamer la restitution de la garantie locative aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution complète de ses obligations.

Pour des raisons de logique juridique, il convient d'abord d'analyser la demande reconventionnelle et ensuite la demande principale.

1. **Demande reconventionnelle en indemnisation des dégâts locatifs et en compensation judiciaire**

PERSONNE2.) réclame indemnisation des dégâts locatifs pour le montant total de 5.600,- euros.

Pour justifier sa demande elle verse un devis du 3 juin 2025 de la société SOCIETE1.) portant sur le montant de 5.769,78 euros et un devis du 4 juin 2025 de la société SOCIETE2.) sàrl d'un montant de 8.645,13 euros.

PERSONNE2.) verse une lettre de la mère de son nouveau locataire déclarant que la salle de bains ainsi que la cuisine étaient au moment de la visite des lieux dans un état sale.

Aussi elle souligne que conformément aux stipulations contractuelles l'appartement aurait dû être repeint et complètement nettoyé.

De prime abord il y a lieu de souligner que conformément aux stipulations contractuelles, « *A la fin du bail la peinture sera refaite par des hommes de l'art et ceci si la durée du bail est inférieure à 3 ans* ».

En l'espèce, il y a lieu de constater que le contrat de bail a pris cours le 1er août 2022 et que le dernier loyer a été payé pour le mois d'août 2025. Il s'ensuit que la clause de repeinture ne s'applique pas en l'espèce.

Aux termes de l'article 1728 du code civil, le preneur est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille.

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 (cf. TAL, 5 février 1987, rôle n° 35.323).

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. Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, 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 (cf. Marianne Harles, op. cit., p. 344).

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).

Le locataire ne peut pas se contenter d'une preuve indirecte. Le fait d'avoir disposé du bien avec toute la prudence voulue, et dès lors l'absence de faute de sa part démontrée, ne suffirait pas pour l'affranchir. Le locataire est tenu de prouver la cause étrangère ou la vétusté de manière positive.

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 (cf. CA, 21 décembre 2011, n° 31.982 du rôle ; cf. Cass. belge, 19 décembre 1963 ; cf. Cass. fr., ch. soc., 31 janvier 1962, et Cass. fr., ch. soc., 15 octobre 1964, cités dans Patrick Kinsch, Probabilité et certitude dans la preuve en justice, JTL, 2009, p. 42 et s., n° 18 et s.).

A noter que l'absence de preuve du paiement des factures portant sur la réparation de dégâts locatifs, respectivement le fait que les frais de réparations ne sont documentés que par des devis/offres (et non par des factures dûment acquittées) ne porte pas à conséquence. En effet, le paiement des indemnités pour dégâts locatifs imputables ne peut être soumis à l'exécution effective des travaux de réparation. Contraint de restituer les lieux dans l'état dans lequel il les a reçus, le preneur est tenu de réparer par équivalent.

En présence d'états des lieux d'entrée et de sortie, l'obligation de restitution des lieux dans le chef du locataire s'apprécie suivant l'état comparatif des lieux, à son entrée et à sa sortie.

Il y a lieu de retenir en l'espèce l'absence d'état contradictoire des lieux de sortie.

La réception des lieux loués en bon état est expressément reconnue par PERSONNE1.) aux termes du contrat de bail qui stipule que l'appartement a été entièrement rénové et aux termes de l'état des lieux d'entrée.

Ayant pris possession des lieux en bon état de réparations locatives, PERSONNE1.) devaient les rendre tels à la fin du bail.

PERSONNE2.) qui doit donc prouver la réalité des dégradations invoquées et prouver que les dégradations dépassent l'usure normale, verse, afin d'établir ses griefs, des photographies unilatérales et des devis établis avant la remise des clés.

Il y a lieu de noter que les devis concernent la remise en peinture des lieux.

Les photos qui n'ont pas date certaine ne permettent pas au tribunal de visualiser les désordres allégués et dégradations anormales de la peinture et d'en apprécier l'ampleur, de sorte que toute indemnisation y relative est à rejeter. Il en est de même du prétendu défaut de nettoyage alors que PERSONNE2.) se contente de verser une lettre qui ne répond pas au formalisme d'une attestation testimoniale rédigée en bonne et due forme.

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

Au vu de ce qui précède, la demande reconventionnelle en indemnisation pour dégâts locatifs est à rejeter pour être non fondée, de sorte que la demande reconventionnelle en compensation judiciaire suit le même sort.

**2. Demande principale en restitution de la garantie locative**

Le tribunal est saisi d'une demande en restitution de la garantie locative pour le montant de 5.600,- euros.

Il est constant en cause qu'en début de bail, PERSONNE1.) a fourni une garantie locative à la bailleresse.

Il y a lieu de faire droit à la demande en remboursement de la garantie locative.

Il y a dès lors lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 5.600,- euros.

Conformément à l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombe sera condamnée aux dépens. Au vu de l'issue du litige, les frais sont à charge de PERSONNE2.).

**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 requête en la forme ;

**donne acte** à PERSONNE2.) de ses demandes reconventionnelles ;

**dit** les demandes principales et reconventionnelles recevables ;

**dit** les demandes reconventionnelles en indemnisation des dégâts locatifs et en compensation judiciaire non fondées et en **déboute** ;

**dit** la demande principale en restitution de la garantie locative d'un montant de 5.600,- euros fondée, déboute pour le surplus ;

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 5.600,- euros ;

**condamne** PERSONNE2.) 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 Patrice HOFFMANN, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Patrice HOFFMANN Sang DO THI