Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1683/26
L-BAIL-1112/25

Audience publique extraordinaire du 30 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

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE1.)**,

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

étant présent lors de l'audience du 26 mars 2026

e t

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

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

étant présente lors de l'audience du 26 mars 2026

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 19 décembre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 19 février 2026, puis refixée au 26 mars 2026.

A la prédite audience, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire 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 en date du 19 décembre 2025, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour la voir condamner au paiement de la somme de 1.173,27 euros à titre de restitution de la garantie locative.

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.)

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail du 14 avril 2014 avec effet au 1er mai 2014, il avait pris en location auprès de PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 590 euros à augmenter d'avances sur charges de 110 euros.

Dans le cadre de la conclusion dudit contrat de bail, PERSONNE1.) aurait presté une garantie bancaire à hauteur de 1.500 euros.

PERSONNE2.) resterait actuellement en défaut de lui rembourser la somme prestée à titre de garantie locative malgré une fin du contrat de bail au 31 octobre 2024.

PERSONNE1.) accepte redevoir la somme de 326,73 euros à titre du décompte pour charges de l'exercice 2024, de sorte à ce qu'il sollicite la condamnation de PERSONNE2.) au paiement de la somme de 1.173,27 euros.

PERSONNE2.)

PERSONNE2.) confirme que PERSONNE1.) a payé une garantie locative de 1.500 euros.

Cette somme ne saurait cependant revenir à PERSONNE1.) alors que des impayés resteraient dus par ce dernier, notamment au vu de l'état dans lequel l'appartement aurait été délaissé. Les dégâts locatifs auraient été importants et dépasseraient l'usure normale, de sorte à ce qu'ils seraient à prendre en charge par PERSONNE1.).

PERSONNE2.) a partant formulé la demande reconventionnelle sur base de dégâts locatifs à charge de PERSONNE1.) pour le montant de 1.173,27 euros.

Il y a lieu de lui en donner acte.

Les parties seraient partant à tenir quittes et indemnes.

PERSONNE1.)

PERSONNE1.) ne conteste pas le principe de la demande reconventionnelle adverse mais estime qu'elle est surfaite.

Il conclut à la compensation de toute condamnation à sa charge avec le montant redû par PERSONNE2.).

Appréciation

Les faits suivants sont constants en cause :

- par un contrat de bail du 14 avril 2014 avec effet au 1er mai 2014, PERSONNE1.) a pris en location auprès de PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 590 euros à augmenter d'avances sur charges de 110 euros,
- ledit contrat de bail a pris fin le 31 octobre 2024,
- PERSONNE2.) a encaissé la garantie locative de 1.500 euros et ne l'a pas restituée. Alors que PERSONNE1.) reste redevable du décompte pour charges de l'année 2024, le solde de la garantie bancaire se chiffre à 1.173,27 euros.

Quant aux 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 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 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 entre parties, de sorte à ce que PERSONNE1.) est présumé avoir pris en location les lieux dans un bon état.

Un état des lieux de sortie a été dressé contradictoirement le 31 octobre 2024.

Dans l'appréciation de l'usure, le Tribunal tiendra encore compte de l'occupation des lieux sur une période de 10 ans.

Ledit état des lieux de sortie est rédigé manuscritement et peut être transcrit comme suit :

« Etat des lieux de sortie du studio 3e étage ADRESSE3.), L-ADRESSE3.) avec remise des clefs par M. PERSONNE1.) 691 553 679

2 x immeuble 2 x studio 1 x boîte aux lettres

PERSONNE1.) déclare avoir remis toutes les clefs y compris des doubles faits par lui.

La remise en peinture a été encaissée la semaine passée par Mme PERSONNE3.) et la lecture des compteurs sera faite par SOCIETE1.) afin que le locataire puisse avoir son décompte final.
La réparation de la sangle du volet a été faite
salle de douche manque le bouchon du lavabo
réfrigérateur balconet dans la porte cassé
nettoyage sur meuble cuisine, lampes¸plinthes, porte
(…illisible…)
petites retouches sur parties communes endommagées lors du déménagement
2 tâches de graisse sol granit 1 tache près des porte
hotte à remplacer filtre charbon + filtre normal graisse
extracteur salle de douche non nettoyé et égoût
le garde-corps ballustrade non nettoyé, fenêtres non nettoyées
les clauses du bail sont applicables avec accord.

Nouvelle adresse : ADRESSE4.)

SOCIETE2.)
SOCIETE3.) »

Le principe de la demande reconventionnelle à titre de dégâts locatifs n'est pas contesté par PERSONNE1.).

Ce dernier estime néanmoins que la demande de PERSONNE2.) est surfaite.

Le Tribunal retient qu'en l'espèce, au vu des éléments et pièces soumises à son appréciation et des plaidoiries à l'audience, compte tenu de l'occupation des lieux pendant 10 ans, les dégâts locatifs à charge de PERSONNE1.) sont à évaluer, *ex aequo et bono*, à 1.173,27 euros.

Au vu des développements qui précèdent, les demandes de PERSONNE1.) (restitution de garantie locative) et PERSONNE2.) (dégâts locatifs) se **compensent entre elles**, de sorte à ce qu'aucune condamnation à paiement ne saurait intervenir.

Au vu de l'issue du litige, les frais et dépens de l'instance sont à supporter, pour moitié chacun, par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

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 PERSONNE2.) de sa demande reconventionnelle ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) tendant à la restitution de la garantie locative pour le montant de 1.173,27 euros

déclare fondée a demande reconventionnelle de PERSONNE2.) à titre de dommages locatifs, pour le montant total de **1.173,27 euros** ;

partant, **par compensation judiciaire** ;

dit que les prétentions des parties se compensent entre elles ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) chacun à la moitié des frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire 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