**Texte pseudonymisé**

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

**Rép. no. 1783/26**
**Dossier no. L-BAIL-906/24**

# AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 7 MAI 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,** comparant par Maître Ralph PEPIN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, se présentant pour le compte de la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & ASSOCIÉS sàrl, établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, représentée par son gérant actuellement en fonctions,

## ET

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

**partie défenderesse,** comparant par Maître Laurent NIEDNER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 13 décembre 2024 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, 16 janvier 2025 à 09.00 heures, salle JP.0.15.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 26 mars 2026, lors de laquelle Maître Ralph PEPIN se présenta pour

la partie demanderesse, tandis que Maître Laurent NIEDNER comparut pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties 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 13 décembre 2024 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 2.245,49 euros au titre de la restitution de la garantie locative. Elle sollicite en outre l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que la condamnation d'PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa requête, PERSONNE1.) expose avoir, suivant contrat de bail signé le 9 décembre 2020, avec effet au 1er février 2021, pris en location un studio sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.250,- euros, charges comprises, et d'une garantie locative de 2.500,- euros.

Elle explique avoir quitté les lieux le 31 janvier 2024. Elle ne serait pas redevable d'arriérés de loyers et il n'y aurait pas non plus de dégâts locatifs lui incombant.

A l'audience, PERSONNE1.) réclame une indemnité de procédure de 1.500,- euros.

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

Le paiement de la garantie locative de 2.500,- euros n'est pas contesté.

PERSONNE2.) affirme avoir remis les lieux à PERSONNE1.) en 2021 en excellent état tel que cela ressortirait de l'état des lieux d'entrée.

A la sortie d'PERSONNE1.), le plan de travail de la cuisine aurait été recouvert d'un film plastique, les murs auraient été sales et comportaient des tâches noirâtres. Aussi, l'appartement aurait nécessité un nettoyage complet.

PERSONNE2.) verse en cause une facture numéro NUMERO1.) de la société PERSONNE2.) pour un montant de 1.806,48 euro et une facture numéro F-003088 de la société SOCIETE1.) du 6 février 2024 pour le montant de 439,01 euros correspondent à des travaux de remise en état.

PERSONNE2.) offre de prouver ses dires par l'audition de PERSONNE3.), retraité, demeurant à L-2155 Luxembourg, 146, rue de Muehlenweg.

PERSONNE2.) réclame reconventionnelle la condamnation d'PERSONNE1.) au montant de 2.245,49 euros avec les intérêts légaux à partir du 1er février 2024, sinon à partir de la demande

en justice et de prononcer la compensation judicaire avec le montant retenu. Il demande également la condamnation d'PERSONNE1.) au paiement du montant de 1.000,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et de la condamner aux frais.

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 principales et reconventionnelles et à l'admission de sa demande en restitution de la garantie locative. Elle conteste 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 2.245,49 euros. Il est constant en cause qu'il a remboursé le 4 avril 2024 le montant de 254,51 euros et qu'il a retenu le reste de la garantie locative.

Pour justifier sa demande, il se base sur une facture numéro NUMERO1.) de la société PERSONNE2.) pour un montant de 1.806,48 euro et une facture numéro F-003088 de la société SOCIETE1.) du 6 février 2024 pour le montant de 439,01 euros.

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).

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 (cf. Trib. Lux. 27 mars 2012, B.I.J. n°8/2012).

Il appartient dès lors dans un premier temps au propriétaire d'établir les dégâts par lui allégués.

Le tribunal rappelle encore que le droit à indemnité du bailleur naît dès le départ du preneur si ce dernier n'a pas effectué les réparations nécessaires avant cette date. C'est le coût des réparations nécessaires qui est dû. Le preneur ne pourrait subordonner l'indemnisation des dégâts locatifs qui lui sont imputables à l'exécution effective des travaux de réparation par le bailleur. La réparation des dégâts locatifs est due même si le locataire ultérieur prend envers le bailleur l'engagement de remettre les lieux en état. Les dégâts locatifs doivent en effet être estimés au moment de la restitution du bien. Si le juge doit évaluer, au moment où il statue, le montant de l'indemnité qu'il alloue en raison de dégâts locatifs, il ne peut tenir compte, dans cette évaluation, des événements postérieurs aux manquements du locataire et étrangers à ceux-ci et au dommage en lui-même, qui auraient amélioré ou aggravé la situation du bailleur, tels que la revente de l'immeuble (Y. Merchiers, Le bail en général, n° 287, p. 227).

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 « *le studio est loué en bon état* » et aux termes de l'état des lieux d'entrée.

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

PERSONNE1.) verse en cause deux attestations testimoniales affirmant que le studio était bien entretenu, propre et dans un bon état général. Il y a lieu de constater que ces affirmations manquent de précision et de pertinence alors qu'elles ne contiennent le moindre détail.

PERSONNE2.) qui doit prouver la réalité des dégradations invoquées, de même le fait que les dégradations dépassent l'usure normale, verse, afin d'établir ses griefs, des photographies, les deux factures reprises ci-dessus, ainsi qu'une attestation testimoniale.

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.

Il résulte cependant de l'attestation testimoniales versée en cause par PERSONNE2.) qu'PERSONNE1.) n'a pas restitué les lieux en bon état. Il en ressort notamment qu'en date du 31 janvier 2024, lors de la visite de l'appartement, la peinture était dégradée et le plan de travail de la cuisine était recouvert d'un film autocollant dissimulant des dégradations importantes et qu'une entreprise de nettoyage est intervenue pour nettoyer les sols, dégraisser le mobilier et pour éliminer les moisissures et dépôts dans la salle de bains.

Il y a en outre lieu de relever que la cuisine était au moment de l'état des lieux d'entrée dans un bon voire très bon état. Il résulte des photos versées par la partie demanderesse que le plan de travail n'était pas recouvert par un film autocollant et qu'il n'était nullement abimé.

Il n'est pas contesté que la partie demanderesse a collé le film plastique.

Il y a en outre lieu de relever qu'il ressort d'un échange de messages téléphoniques versé en cause par la partie demanderesse en pièce 3 que lorsque le propriétaire déclare qu'il fallait procéder à un nettoyage professionnel, le locataire a répondu « *D'accord merci pour l'explication* ». Aussi, il ressort d'un courrier d'PERSONNE1.) qu'elle déclare « *On peut se mettre d'accord pour le fait que la tache doit être nettoyé, mais je refuse que je sois responsable de la peinture du studio, pourtant on a loué le studio depuis plus que 3 ans, et la peinture est sous la charge du propriétaire et non le locataire* ».

Au vu des éléments du dossier, le tribunal évalue *ex aequo et bono* le montant du dédommagement des frais de remise en état notamment de la cuisine et de nettoyage au montant de 1.250,- euros, de sorte que c'est à bon droit que PERSONNE2.) s'oppose à la restitution intégrale de la garantie locative.

**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 2.245,- euros.

Il est constant en cause qu'en début de bail, PERSONNE1.) a fourni une garantie locative de 2.500,- euros au bailleur.

Compte tenu des développements qui précèdent, PERSONNE1.) est redevable du montant de 1.250,- euros au titre de dégâts locatifs et de frais de nettoyage.

Il est constant en cause que le montant de 254,51 euros a été restitué le 4 avril 2024.

Compte tenu de ces considérations, la demande en remboursement de la garantie locative est à déclarer partiellement fondée, après compensation judiciaire, à hauteur (2.500 – 1.250 – 254,51 =) 995,49 euros.

Chacune des parties réclame encore une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Au vu de l'issue du litige, respectivement à défaut de justifier du caractère d'iniquité, lesdites demandes sont à déclarer non fondées.

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 provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.* »

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à l'appréciation du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

La requérante ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

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 partiellement fondées et en **déboute** pour le surplus ;

**dit** la demande principale en restitution de la garantie locative partiellement fondée et en **déboute** pour le surplus ;

**ordonne** la compensation judiciaire entre les créances réciproques,

partant,

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 995,49 euros, avec les intérêts légaux à compter du présent jugement, jusqu'à solde;

**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