Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1892/26
L-BAIL 981/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU MERCREDI, 13 MAI 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 30 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 22 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 23 avril 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:

Exposé du litige

Par contrat de bail du 21 février 2018, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis au deuxième étage de l'immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.550,00 euros et des avances sur charges de 250,00 euros. Une garantie locative de 3.600,00 euros a été fournie par PERSONNE1.) en début du bail.

A la fin du contrat de bail, un état des lieux de sortie a été établi en date du 31 juillet 2024.

Le 8 octobre 2024 PERSONNE2.) a remboursé à PERSONNE1.) le montant de 1.550,00 euros de la garantie locative de 3.600,00 euros, retenant ainsi le montant de 2.050,00 euros.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg le 30 octobre 2025, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner au paiement de la somme de 1.372,68 euros sinon de 1.222,68 euros au titre de remboursement du solde de la garantie locative indument retenue.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que PERSONNE2.) retiendrait de manière abusive la garantie locative alors que les lieux loués ne présenteraient aucun dégât locatif, mis à part le nettoyage des balustrades du balcon.

PERSONNE2.) conteste la demande en remboursement pour être non fondée.

Elle fait valoir qu'elle aurait retenu le montant précité, en renvoyant à son décompte du 19 septembre 2025, duquel il ressortirait qu'elle a dû investir le montant total de 3.809,15 euros pour réparer les dégâts locatifs constatés, à savoir le nettoyage de deux balustrades (234,00 euros), une fissure dans la baignoire (165,87 euros) et l'effritement du plafond dans la salle de bains (1.146,00 euros), ainsi que pour le solde de charges encore dues (712,00 euros), de sorte qu'après déduction de la garantie locative de 3.600,00 euros, il resterait encore un solde de 209,15 euros en sa faveur.

PERSONNE1.) conteste formellement les dégâts locatifs allégués mis à part le nettoyage des balustrades du balcon.

Appréciation

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 la forme de la loi.

Le tribunal est saisi d'une demande émanant de PERSONNE1.) tendant à obtenir la restitution de la garantie locative payée par elle en début de bail.

La garantie locative n'est remboursable que si le preneur justifie de l'exécution de ses obligations et de la réparation d'éventuels dégâts locatifs.

N'étant remboursable qu'après entière exécution, le bailleur n'est tenu de remettre le solde revenant au locataire qu'au moment où la garantie n'a plus de raison d'être.

La garantie locative est en effet une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, 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, P. 31 n° 2/2001, n° 65).

Avant d'apprécier le bien-fondé de la demande concernant la restitution de la garantie locative, il y a lieu d'analyser s'il les lieux sont affectés de dégâts locatifs dont la réparation incomberait PERSONNE1.).

PERSONNE2.) fait valoir que ce serait à bon droit qu'elle a retenu le solde de la garantie locative de 2.050,00 euros au titre des frais de remise en état des lieux et du solde des charges.

1. Les 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 ont eu lieu sans sa faute.

Dans le mécanisme de l'article 1732 du code civil il n'incombe partant pas de prouver que la dégradation est imputable au locataire, mais il lui suffit de prouver que pendant la jouissance des lieux il y a eu dégradation excédante 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. 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 (Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, n° 114, Pas. 31, p. 343 ; Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 5 février 1987, n° 35.323 du rôle).

Le preneur 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.

Par conséquent, seule la réparation de dégâts imputables au locataire et qui ne résultent pas d'une usure normale 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 (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 27 mars 2012, BIJ n °8/12 p.157).

L'obligation de restituer la chose en fin de bail est une obligation de résultat dans le chef du preneur, 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, sauf à démontrer lui-même la cause étrangère, le fait qui rend la dégradation ou la perte non imputable au locataire (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 3 juillet 1997, n° 58795 ; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 21 octobre 2014, n° 160.810 du rôle ; M. HARLES, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 114).

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. 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 (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 13 octobre 2000, n° 65592 ; M. HARLES, op. cit., n° 121).

Il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédante 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 (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg 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.

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 (Marianne Harles, op. cit., p. 344).

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.

a) <u>Les balustrades du balcon</u>

PERSONNE2.) réclame le paiement de la somme de 234,00 euros au titre des frais de nettoyage de deux balustrades du balcon.

Sans contester que le nettoyage des balustrades lui incombait, PERSONNE1.) fait valoir qu'elle avait proposé en octobre 2023 et juillet 2024 de procéder au nettoyage desdites balustrades, mais que comme PERSONNE2.) aurait omis de recueillir l'accord de la propriétaire de l'appartement se trouvant en dessous du sien, accord pourtant nécessaire au vu du risque probable que de l'eau sale allait retomber sur les meubles dudit balcon lors du nettoyage, elle n'aurait finalement pas nettoyé les balustrades. Ainsi elle proposerait que le montant de 150,00 euros soit retenu pour le nettoyage des balustrades et non de celui de 234,00 euros, alors que la facture en question ferait également état du nettoyage des tablettes extérieures qui n'a cependant pas été retenu dans l'état des lieux de sortie.

PERSONNE2.) a indiqué que la propriétaire de l'appartement se trouvant en dessous du sien avait accepté que PERSONNE1.) procède au nettoyage des balustrades, sous condition qu'elle nettoierait également les tâches crées par les travaux sur son balcon. Comme PERSONNE1.) n'a finalement pas procédé aux travaux de nettoyage qui étaient pourtant prévus dans l'état des lieux de sortie, elle aurait engagé une société dont les travaux se sont soldés au montant réclamé de 234,00 euros.

Le Tribunal se doit de constater que l'état des lieux d'entrée ne fait aucune remarque particulière par rapport au balcon.

Il ressort du contrat de bail que le locataire s'engage de remettre le local dans un état propre et nettoyé faute de quoi le propriétaire se réserverait le droit de le faire nettoyer au frais du locataire.

D'une part l'état des lieux de sortie contradictoire mentionne sous la rubrique « balcon » que les balustrades sont à nettoyer et d'autre part PERSONNE1.) indique en fin de l'état des lieux qu'elle s'opposerait à prendre en charge les frais de nettoyage alors qu'elle avait proposé de procéder au nettoyage comme indiqué ci-dessus mais que PERSONNE2.) n'aurait pas réagi à cette proposition.

Au vu de l'état des lieux de sortie, des photos versées et des déclarations concordantes des parties, il est établi que les balustrades étaient sales et nécessitaient un nettoyage.

Au vu des dispositions du contrat de bail, de l'état des lieux de sortie et de la position de PERSONNE1.) à l'audience, il y a lieu de retenir que les frais de nettoyage des balustrades incombent à PERSONNE1.).

A ce sujet PERSONNE2.) réclame le remboursement d'une facture établie par la société SOCIETE1.) d'un montant de 234,00 euros.

Il ressort de cette facture que la société précitée a facturé le montant de 200,00 euros HTVA pour le nettoyage des garde-corps et le nettoyage des tablettes extérieures des fenêtres.

Comme il ne ressort effectivement pas de l'état des lieux de sortie que les tablettes extérieures des fenêtres nécessitaient un nettoyage et qu'au vu des photos versées le Tribunal considère qu'il s'agit en tout état de cause d'une usure normale, ces frais ne sont pas à mettre à charge de PERSONNE1.) et il y a lieu, ex aequo et bono, de réduire le montant réclamé par PERSONNE2.) pour le nettoyage des balustrades au montant de 150,00 euros, correspondant au montant proposé à titre d'indemnisation par PERSONNE1.).

b) <u>La fissure dans la baignoire</u>

PERSONNE2.) réclame le paiement de la somme de 44,67 + 121,20 = 165,87 euros au titre des frais de réparation d'une fissure dans la baignoire.

PERSONNE1.) s'oppose au paiement dudit montant en faisant valoir que le dégât allégué n'a pas été constaté lors de l'état des lieux de sortie et qu'elle conteste formellement être à l'origine de ce dégât. D'ailleurs PERSONNE2.) aurait reconnu avoir constaté ce prétendu dégât que postérieurement à l'état des lieux de sortie.

PERSONNE2.) reconnaît à l'audience n'avoir constaté la fissure dans la baignoire que postérieurement à la sortie de PERSONNE1.). Elle aurait procédé elle-même à la réparation de ce dégât en commandant un KIT de réparation via internet.

Force est de constater que l'état des lieux de sortie ne contient aucune mention quant à une fissure dans la baignoire qui nécessiterait une réparation.

PERSONNE2.) reste dès lors en défaut de rapporter la preuve que le dégât allégué relève d'un fait imputable à PERSONNE1.), de sorte que la demande est à rejeter pour être non fondée.

c) <u>Le plafond de la salle de bain</u>

PERSONNE2.) réclame le paiement de la somme de 1.146,60 euros au titre des frais de la remise en état du plafond de la salle de bains qui aurait été effrité.

PERSONNE1.) s'oppose formellement à cette demande en faisant valoir que ce dégât n'aurait pas été relevé lors de l'état de lieux de sortie, qu'elle n'était pas tenue à la repeinte de l'appartement et qu'il s'agissait en tout état de cause d'une usure normale.

PERSONNE2.) a indiqué que ce n'est que lors du nettoyage des plafonds postérieurement à l'état des lieux de sortie, qu'elle aurait constaté que sur 1m2 au-

dessus de la douche, la peinture du plafond s'effritait, sans aucun doute en raison du défaut de l'utilisation par PERSONNE1.) de la ventilation expressément prévue en cas de prise de douche.

PERSONNE1.) a formellement contesté être à l'origine de ce dégât en indiquant avoir toujours utilisé la ventilation en question lors de la prise d'une douche.

Le Tribunal constate que l'état des lieux de sortie mentionne sous la rubrique « salle de douche » - plafond, « à nettoyer ».

L'état des lieux de sortie ne contient donc aucune mention quant à un effritement qui nécessiterait une repeinture.

PERSONNE2.) reste dès lors en défaut de rapporter la preuve que le dégât allégué, qui en tout état de cause ne dépasserait pas l'usure normale, relève d'un fait imputable à PERSONNE1.), de sorte que la demande est à rejeter pour être non fondée.

2. Les charges

Dans son décompte PERSONNE2.) réclame encore le montant de 712,68 euros au titre de solde de charges.

Sur ce montant PERSONNE1.) conteste uniquement le montant de 35,36 euros, alors que le décompte rectifié SOCIETE2.) ferait état d'un montant restant de 677,32 euros.

PERSONNE2.) a confirmé que le premier décompte SOCIETE2.) était erroné et que le solde s'élevait à 677,32 euros.

Conformément aux déclarations concordantes des parties et au décompte rectifié, la demande est à déclarer fondée à concurrence du montant de 677,32 euros.

3. La demande en restitution de la garantie locative

Il convient de rappeler que la garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître pendant la durée du bail, et notamment le recouvrement des loyers et charges impayés, ainsi que des frais de remise en état des dégradations et dégâts locatifs causés par le locataire.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues.

Le preneur ne peut réclamer la remise de la garantie locative aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution des obligations lui imposées par le bail, de sorte que le remboursement doit être différé jusqu'au règlement final des comptes.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) a fourni une garantie locative d'un montant de 3.600,00 euros et que PERSONNE2.) lui a déjà remboursé le montant de 1.550,00 euros, retenant ainsi encore le montant de 2.050,00 euros.

Au vu des développements qui précèdent concernant la demande reconventionnelle et au vu du sort de cette demande, il échet de retenir que PERSONNE2.) a retenu de manière justifiée la somme de totale de 677,32 + 150,00 = 827,32 euros sur la garantie locative.

Après compensation et après déduction du montant de 827,32 euros valablement retenu par PERSONNE2.), la demande de PERSONNE1.) en restitution de la garantie locative est à dire fondée à concurrence du solde de 1.222,68 euros (2.050– 827,32 euros).

PERSONNE2.) est partant à condamner à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.222,68 euros.

Les frais et dépens sont à mettre à charge de PERSONNE2.), conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit la demande en la forme,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en remboursement de la garantie locative à concurrence du montant de 1.222,68 euros,

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.222,68 euros,

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