

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 628/25  
du 17.02.2025

Dossier n° L-BAIL-671/24

**Audience publique du dix-sept février deux mille vingt-cinq**

-----  
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 au principal,**  
**partie défenderesse sur reconvention,**

étant représenté par la société en commandite simple KLEYR GRASSO SECS, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, qui est constituée et en l'étude de laquelle domicile est élu, elle-même représentée par son gérant actuellement en fonctions, à savoir la société à responsabilité limitée KLEYR GRASSO GP SARL, établie et ayant son siège social à la même adresse, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée aux fins de la présente procédure, et comparant à l'audience, par Maître Henry DE RON, avocat à la Cour, demeurant à Strassen,

et

**la société civile immobilière SOCIETE1.),**

établie et ayant son siège à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie défenderesse au principal,**  
**partie demanderesse sur reconvention,**

comparant par Maître Mathieu FETTIG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## **Faits**

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 19 septembre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 21 octobre 2024 à 15 heures, salle JP 0.15.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 3 février 2025 à 15 heures, salle JP 0.15.

La partie demanderesse au principal et défenderesse sur reconvention, PERSONNE1.), étant représenté par la société en commandite simple KLEYR GRASSO SECS, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Henry DE RON, avocat à la Cour, comparut à l'audience par Maître DE RON précité, tandis que la partie défenderesse au principal et demanderesse sur reconvention, la société civile immobilière SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE1.)), comparut par Maître Mathieu FETTIG, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications 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 19 septembre 2024** au greffe, PERSONNE1.) a fait convoquer la société SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir :

- condamner la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 4.788,10 euros au titre de la restitution de la garantie locative, avec les intérêts légaux à compter du 28 octobre 2022, date de la résiliation du contrat, sinon du 25 juin 2024, date de la mise en demeure, sinon de la demande en justice, sinon du jour du jugement à intervenir, jusqu'à solde ;
- voir prononcer l'exécution provisoire du jugement à intervenir sans caution, sinon, au regard de ce que la demande n'est pas sérieusement contestable, accorder une provision à hauteur de 4.788,10 euros ;

- la condamner à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ; et
- la condamner aux frais et dépens de l'instance.

**A l'appui de sa requête**, PERSONNE1.) expose avoir, suivant contrat de bail du 23 octobre 2020 avec effet au 1<sup>er</sup> décembre 2020, pris en location un appartement sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.950.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 250.- euros.

PERSONNE1.) aurait consenti à la société SOCIETE1.) une garantie locative d'un montant de 10.500.- euros le 4 novembre 2020.

Le locataire aurait exprimé son intention de résilier le contrat de bail au 30 novembre 2022 et la bailleresse aurait marqué son accord avec la résiliation du bail, de sorte qu'un état de sortie contradictoire des lieux aurait été effectué le 28 octobre 2022. Aucun dégât en-dehors de l'usure normale n'y aurait été relevé.

A la suite de nombreuses demandes de la part du locataire, la bailleresse aurait enfin restitué partiellement la garantie locative s'élevant à 10.500.- euros en procédant au paiement du montant de 5.711,90 euros, retenant la somme de 4.788,10 euros (= 10.500 - 5.711,90) au titre des retenues suivantes, sans pièces probantes à l'appui :

- le montant de 1.800.- euros comme montant forfaitaire pour remédier aux différents points énumérés et critiqués dans l'état des lieux de sortie ;
- le montant de 1.629,87 euros au titre du décompte de charges 2021 ; et
- le montant de 1.358,23 euros au titre du décompte de charges 2022 jusqu'à fin octobre 2022.

Ce décompte aurait été contesté par courrier d'avocat du 25 juin 2024 et le solde de 4.788,10 euros n'aurait pas été restitué.

**A l'audience des plaidoiries du 3 février 2025**, PERSONNE1.) réduit sa demande au titre de la restitution de la garantie locative au montant de 1.800.- euros, correspondant au montant forfaitaire pour remédier aux différents points énumérés et critiqués dans l'état des lieux de sortie, les montants de 1.629,87 euros et 1.358,23 euros au titre de charges locatives ayant entretemps été dûment documentés par la bailleresse.

Il convient de lui donner acte de la réduction de sa demande en restitution du solde de la garantie locative.

La **société SOCIETE1.)** se rapporte à prudence de justice concernant la recevabilité en la forme de la requête.

Quant au fond, elle conclut au rejet de la demande en restitution de la garantie locative à hauteur de 1.800.- euros et demande, reconventionnellement, l'indemnisation des frais de remise en peinture de l'appartement pour un montant de 1.800.- euros au vu de ce que l'appartement n'aurait pas été remis en bon état locatif.

Pour appuyer sa demande en indemnisation, la société SOCIETE1.) verse une facture de la société SOCIETE2.) du 4 décembre 2020 portant sur la mise en peinture de l'appartement n° 5 d'un montant total de 4.668,35 euros. Cette facture porterait sur la mise en peinture de l'appartement litigieux juste avant l'emménagement dans les lieux de PERSONNE1.). Elle estime que, compte tenu des énonciations de l'état des lieux de sortie, il y aurait lieu de mettre à charge du locataire 40% du montant de cette facture, soit le montant arrondi à 1.800.- euros.

Il convient de lui donner acte de sa demande reconventionnelle.

A toutes fins utiles, la société SOCIETE1.) se rapporte à prudence de justice concernant les intérêts réclamés et conteste l'indemnité de procédure réclamée.

**PERSONNE1.)** conteste la demande reconventionnelle tant en son principe qu'en son quantum ainsi que l'existence de dégâts locatifs et conclut à son rejet. Il insiste sur le fait que le bien a été restitué en bon état et qu'il y aurait lieu de relever tout au plus de l'usure normale.

La facture de peinture du 4 décembre 2020 ne serait pas à considérer pour ne pas être pertinente pour porter sur des travaux de mise en peinture antérieurs à son entrée dans les lieux et qu'aucune remise en peinture de l'appartement ne serait documentée postérieurement à sa sortie des lieux.

### **Appréciation**

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

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.

#### **▪ Demande reconventionnelle en indemnisation des dégâts locatifs**

La société SOCIETE1.) réclame indemnisation des dégâts locatifs au niveau de la peinture pour un montant forfaitaire de 1.800.- euros correspondant à 40% de la facture de la société SOCIETE2.) du 4 décembre 2020 d'un montant total de 4.668,35 euros.

Afin d'étayer ses prétentions, la société SOCIETE1.) se base sur les états des lieux d'entrée et de sortie ainsi que sur la facture précitée.

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.

➤ Frais de remise en peinture

Les parties s'accordent pour retenir que le contrat de bail ne contient pas de clause de repeinture.

En ce qui concerne plus particulièrement les travaux de peinture, il est retenu que l'usure, le défraîchissement ou l'altération d'une peinture, pour autant qu'ils soient normaux, ne sont pas à charge du locataire. En fin d'occupation le preneur ne peut pas remettre les peintures dans un état poussiéreux, souillé ou gras. Si la peinture n'est point considérée comme amortie et doit dès lors être refaite par suite d'un manque de soins ou d'une faute du preneur, celui-ci supporte une partie du coût des travaux de remise en état, au prorata de la durée de son occupation par rapport à la durée normale (Les Nouvelles, t. VI, Les baux en général, n° 945).

Le tribunal constate que l'état des lieux d'entrée du 2 décembre 2020 et de sortie du 28 octobre 2022 constituent un seul et même document dans lequel les annotations de l'état d'entrée sont écrites en couleur noire et celles relatives à l'état de sortie en couleur rouge.

Il convient de noter que l'état des lieux d'entrée et de sortie divergent quant à l'état de la peinture seulement au niveau des murs de la salle de bains : l'état d'entrée relevant un très bon état et l'état de sortie un état d'usage avec comme remarque « *qq traces de peinture* ».

A défaut de verser des photographies pour permettre au tribunal de visualiser les désordres relevés et d'apprécier l'ampleur des quelques traces de peinture, le tribunal est dans l'impossibilité d'apprécier si ces traces excèdent celle résultant d'une usure normale.

De l'appréciation du tribunal, les pièces produites ne suffisent pas pour établir l'existence et la gravité des dégâts locatifs.

Au vu de ce qui précède, la demande reconventionnelle en indemnisation pour dégâts locatifs est à rejeter pour être non fondée.

- **Demande principale en restitution de la garantie locative**

Le tribunal est saisi d'une demande en restitution de la garantie locative à concurrence du montant de 1.800.- euros.

Il y a lieu de faire droit à la demande en remboursement du montant de 1.800.- euros.

En l'absence de contestations circonstanciées quant au cours des intérêts, il y a lieu d'allouer les intérêts légaux sur le montant de 1.800.- euros à partir du 28 octobre 2022.

Il y a dès lors lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.800.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 28 octobre 2022, jusqu'à solde.

- **Indemnité de procédure**

PERSONNE1.) sollicite une indemnité de procédure.

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

PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure, alors que la condition de l'iniquité requise par la loi fait défaut.

- **Exécution provisoire et demande d'une provision**

PERSONNE1.) conclut à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

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 pourra être ordonnée avec ou sans caution* ».

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

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte qu'elle est à rejeter.

Il n'y a pas lieu d'allouer une provision, une telle mesure n'étant justifiée par aucun élément du dossier.

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 la société SOCIETE1.).

### **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 PERSONNE1.) de la réduction de sa demande ;

**donne acte** à la société civile immobilière SOCIETE1.) de sa demande reconventionnelle ;

**dit** les demandes principale et reconventionnelle recevables ;

**dit** la demande reconventionnelle en indemnisation des dégâts locatifs non fondée et en **déboute** ;

**dit** la demande principale en restitution de la garantie locative d'un montant de 1.800.- euros fondée ;

**condamne** la société civile immobilière SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.800.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 22 octobre 2022, jusqu'à solde ;

**dit** la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure non fondée et en **déboute** ;

**dit** qu'il n'y a pas lieu à exécution provision du présent jugement ;

**dit** qu'il n'y a pas lieu à l'allocation d'une provision ;

**condamne** la société civile immobilière SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Katia FABECK, juge de paix, assistée du greffier Tom BAUER, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

**Katia FABECK**  
Juge de paix

**Tom BAUER**  
Greffier

