

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2467/25
L-BAIL-108/25

Audience publique du 10 juillet 2025

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

- 1) **PERSONNE1.)**,
- 2) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

parties demanderesses au principal
parties défenderesses sur reconvention

sub 1) et sub 2), comparant par Maître Max LENERS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE3.), demeurant à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

représentée par la société à responsabilité limitée F&F Legal, inscrite au barreau de Luxembourg, ayant son siège social au 6, rue Heine, L-1720 Luxembourg, représentée par Me Jean FALTZ, avocat à la Cour

comparant par Maître Matthieu AÏN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Jean FALTZ, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

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 10 février 2025

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 13 mars 2025, puis refixée au 19 juin 2025.

A la prédite audience, Maître Max LENERS et Maître Matthieu AÏN, en remplacement de Maître Jean FALTZ, en représentation de la société à responsabilité limitée F&F Legal, 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,

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 10 février 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner PERSONNE3.) au remboursement de la garantie locative prestée à hauteur de 11.700 euros et
- voir condamner PERSONNE3.) au paiement d'une indemnité de procédure de 500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile et au paiement de la somme de 2.500 euros à titre de frais d'avocat.

A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont conclu à l'application de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et ils ont renoncé à leurs développements basés sur le changement législatif du 23 juillet 2024.

Il y a lieu de leur en donner acte

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que par un contrat de bail du 13 novembre 2020, ils ont pris en location auprès de PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE3.).

Dans le cadre de l'exécution du contrat de bail, ils auraient presté une garantie locative sous forme de garantie bancaire à première demande, pour un montant de 11.700 euros.

Suite à leur déguerpissement le 27 novembre 2023, PERSONNE3.) serait dans l'obligation de leur rembourser la garantie locative. Malgré mise en demeure, PERSONNE3.) resterait cependant en défaut de s'exécuter.

PERSONNE3.)

PERSONNE3.) ne conteste pas être dans l'obligation de rembourser la garantie locative prestée.

Les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure et à titre de frais d'avocat sont contestées.

A l'audience du Tribunal du 19 juin 2025, PERSONNE3.) a formulé une demande reconventionnelle à titre des décomptes pour charges pour les années 2021, 2022 et 2023 à concurrence de 5.568,65 euros.

A la même audience, PERSONNE3.) a formulé une deuxième demande reconventionnelle à titre de dégâts locatifs en relation avec un miroir pour le montant de 1.943,63 euros.

Il échet de lui en donner acte.

PERSONNE3.) accepte donc de payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), par compensation de la garantie locative de 11.700 euros, la somme de 4.187,72 euros conformément au décompte suivant :

« (fichier) »

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) acceptent devoir payer la somme de 5.568,65 euros à titre de décompte pour charges pour les années 2021, 2022 et 2023.

Ils contestent néanmoins redevoir la moindre somme à PERSONNE3.) en relation avec le miroir endommagé.

En fin de compte, par compensation avec la garantie locative à rembourser, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à la condamnation de PERSONNE3.) à leur payer la somme de 6.131,35 euros, conformément au décompte suivant :

« (fichier) »

Appréciation

Quant aux décomptes pour charges

A l'audience du Tribunal, les parties se sont accordées que les sommes suivantes restaient à payer par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux termes des décomptes pour charges :

- en ce qui concerne l'exercice 2021 : 1.845,63 euros,
- en ce qui concerne l'exercice 2022 : 2.292,36 euros,
- en ce qui concerne l'exercice 2023 : 1.430,66 euros.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) à titre des décomptes pour charges pour le montant réclamé de **5.568,65 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 ont 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).

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 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 contradictoire n'a été dressé entre parties.

En date du 7 décembre 2020, un état des lieux d'entrée a été dressé entre parties (pièce 7 de Me FALTZ).

À la page 11, rubrique salle de bains, tous les éléments, hormis la porte d'entrée, sont marqués par la mention « nouveau ». Au niveau du miroir, actuellement

litigieux, la mention suivante figure « il manque 1 miroir, il a déjà été commandé. »

Alors qu'aucune réserve quant à l'installation effective dudit miroir n'a été mise, il est à retenir en cause que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont pris possession des lieux dans un parfait état.

Après une occupation de 3 ans, un état des lieux de sortie contradictoire fut réalisé le 27 novembre 2023 (pièce 4 de Me LENERS).

Il ressort de la page 17 de cet état des lieux de sortie, salle de bains 3, que les réserves suivantes ont été émises « Taches sur le silicone de la douche et murs, un support inconnu sur le mur, lumière ne fonctionne plus. »

Aucune mention écrite quant à un quelconque défaut au niveau des miroirs n'a donc été retenue entre parties.

PERSONNE3.) se réfère néanmoins à la 4^e photographie reprise à la page 17 de l'état des lieux de sortie dont il semble effectivement ressortir que la partie inférieure de l'un des miroirs de la salle de bains est effrité en sa partie interne réfléchissante sur quelques millimètres.

PERSONNE3.) conclut au remplacement intégral de tous les miroirs de la salle de bains sur base d'un devis SOCIETE1.) versé en tant que pièce 5. Il ressort effectivement que 5 glaces de miroirs devraient être échangées, sans que cette nécessité ne soit motivée.

Ce devis est effectivement muet quant à la nécessité de refaire à neuf toute la miroiterie de la salle de bains et le Tribunal constate que PERSONNE3.) reste en défaut en quoi les effritements dépasseraient l'usure normale.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE3.) tendant à la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au remplacement de tous les miroirs de la salle de bains de l'appartement pris en location est à déclarer **non-fondée**.

Quant à la compensation judiciaire avec la garantie locative

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent au remboursement de la garantie locative à hauteur de 11.700 euros.

La garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement de loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux. Le locataire ne peut imputer le montant de la garantie locative sur les derniers loyers puisque de ce fait le bailleur se trouverait privé, avant l'exécution de toutes les obligations

incombant au preneur, de la garantie stipulée en vue d'un parfait règlement (cf. M. HARLES, op. cit., Pas. 31, n° 65).

PERSONNE3.) ne s'oppose pas à la compensation judiciaire avec la garantie locative prestée.

Il s'ensuit qu'il y a lieu, par compensation judiciaire, de condamner PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de (11.700 - 5.568,65 =) **6.131,35 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 10 février 2025, jusqu'à solde.

Quant aux demandes accessoires

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure

Au vu de l'issue du litige et alors que la condition d'iniquité laisse d'être établie, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile est à déclarer **non-fondée**.

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre de frais d'avocat

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont conclu à la condamnation de PERSONNE3.) au montant de 2.500 euros à titre de frais d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (cf. Cour d'appel, 20 novembre 2014, n° 39462 cité dans TAD, 14 mars 2018, numéro du rôle 21284 et 21411).

Force est toutefois de constater que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est pas obligatoire. Le tribunal considère dès lors que le choix de la partie demanderesse de faire gérer le litige l'opposant à la partie défenderesse, par une tierce personne qu'elle rémunère, ne saurait être opposable à la partie défenderesse, dans la mesure où il ne s'agit pas d'un préjudice imputable à une faute de la partie adverse, mais d'un choix délibéré dont la partie demanderesse doit seule supporter les conséquences.

Il y a dès lors lieu de déclarer la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement des frais et honoraires d'avocat **non-fondée**.

Exécution provisoire

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire 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 provisoire 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, au vu de l'absence de toute contestation, il y a lieu d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire en ce qui concerne la condamnation pécuniaire à intervenir.

Au vu de l'issue du litige, les frais et dépens de l'instance sont à supporter, pour la moitié respectivement par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'une part et par PERSONNE3.) de l'autre.

Par ces motifs :

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 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de ce qu'ils ont renoncé à leur développements basés sur le changement législatif du 23 juillet 2024 ;

donne acte à PERSONNE3.) de ses demandes reconventionnelles ;

déclare fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) à titre de décomptes pour charges pour le montant réclamé de 5.568,65 euros ;

déclare non-fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) à titre de dégâts locatifs ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant au remboursement de la garantie locative ;

par **compensation judiciaire** ;

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de (11.700 - 5.568,65 =) **6.131,35 euros** avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 10 février 2024, jusqu'à solde ;

déclare non-fondées les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile et à titre d'indemnisation des frais d'avocat ;

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

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) respectivement PERSONNE3.) à la moitié des frais de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique 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