

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2156/25
L-Bail-415/24

Audience publique du 24 juin 2025

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,
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Stéphanie MAKOUMBOU, avocat, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

et

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

partie défenderesse,
partie demanderesse sur reconvention

comparant par Maître Gennaro PIETROPAOLO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête, annexée à la minute du présent jugement, déposée le 3 juin 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-415/24.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 29 juillet 2024 à 9.00 heures, salle n° JP.1.19.

Après plusieurs remises contradictoires, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 19 mai 2025 lors de laquelle la partie demanderesse, partie défenderesse sur reconvention, PERSONNE1.), était représentée par Maître Stéphanie MAKOUMBOU, tandis que Maître Gennaro PIETROPAOLO, se présenta pour la partie défenderesse, partie demanderesse sur reconvention, PERSONNE2.).

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 :

Moyens et prétentions des parties

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg le 3 juin 2024, sur laquelle se trouve apposé le visa du Bâtonnier du Barreau de Luxembourg accordé en date du 3 février 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) devant ce tribunal pour le voir condamner à lui rembourser le montant de la caution, soit la somme de 5.100 euros, augmentée des intérêts légaux à compter de la requête.

Elle demande encore d'ordonner à PERSONNE2.) de produire tous les décomptes de charges entre 2015 et 2023, sous astreinte judiciaire d'un montant de 500 euros par jour, et de condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 euros.

PERSONNE1.) expose avoir loué, suivant contrat de bail signé en date du 24 mars 2015, avec effet au 1^{er} avril 2015, un appartement résidentiel situé à L-ADRESSE2.).

Conformément aux stipulations contractuelles, elle aurait payé une garantie bancaire de 5.100 euros.

Au mois de juin 2023, elle aurait résilié le contrat de bail.

Nonobstant l'absence de dommage constaté dans l'appartement, PERSONNE2.) resterait en défaut de lui reverser le montant de la garantie bancaire.

De surcroît, PERSONNE2.) ne lui aurait jamais fourni les décomptes des charges des années 2015 à 2023, de sorte qu'elle ne serait pas en mesure de savoir si elle est éligible à un remboursement d'avances.

La mise en demeure du 8 mai 2024 adressée au bailleur serait restée sans suite.

PERSONNE2.) demande reconventionnellement la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le montant de 2.964,60 euros au titre de la facture du 7 juillet 2023 relative à des travaux de remise en état de peinture ainsi que le montant de 1.661,30 euros au titre des arriérés de charges locatives suivant décomptes couvrant la période de 2019 à 2023.

Il y aurait lieu de dire qu'après compensation judiciaire, il est tenu de rembourser la garantie bancaire à hauteur du montant de $[5.100 - (2.964,60 + 1.661,30) = 4.625,9 =]$ 474,1 euros seulement.

Appréciation de la demande

Les demandes, régulières en la forme, sont à déclarer recevables.

Il est constant en cause qu'une garantie locative de 5.100 euros a été fournie à la partie bailleuse.

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 ni la compensation, ni la restitution de la garantie locative aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution complète de ses obligations.

Avant d'apprécier le bien-fondé de la demande concernant la restitution de la garantie locative, il y a lieu d'analyser les demandes reconventionnelles de PERSONNE2.) au titre de l'existence de dégâts locatifs à la sortie des lieux et d'arriérés de charges locatives.

- Quant aux dégâts locatifs

La bailleuse fait état de frais de remise en état de peinture de 2.964,60 euros suivant facture du 7 juillet 2023.

PERSONNE1.) conteste les frais invoqués. Elle se prévaut de l'usure normale au regard de la durée du bail. A titre subsidiaire, il n'y aurait lieu de mettre à sa charge qu'une partie des frais. En effet, selon les indications sur la facture, tout l'appartement aurait été repeint, y compris les éléments, par exemple les plafonds, qui auraient été en bon état à la sortie des lieux.

Suivant l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un état des lieux, le locataire 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.

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. Dans le mécanisme de l'article 1732 du Code civil, il n'incombe partant pas au bailleur 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 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 (Marianne HARLES, *Le bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence*, n° 114, p. 343, Pas. 31).

Aux termes de l'article 1755 du Code civil, aucune des réparations réputées locatives n'est à charge des locataires quand elles ne sont occasionnées que par la vétusté ou la force majeure.

Ne constitue pas une dégradation engageant la responsabilité du preneur, celle qui résulte 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 et la détériore, dans une certaine mesure (Novelles, M. La Haye et J. Vankerckhove, *Le louage de choses*, tome 1er, éd. Larcier, n° 980).

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).

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). En effet, le paiement des indemnités pour dégâts locatifs 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.

Il appartient dès lors dans un premier temps à la partie bailleresse d'établir les dégâts allégués et de prouver qu'ils dépassent l'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).

Il est admis que le bailleur peut prouver les dégradations moyennant tous les moyens de preuve légalement admis.

En l'espèce, le contrat de bail conclu entre parties précise que le locataire a visité les lieux et les a loués dans un parfait état locatif.

Aux termes de l'état des lieux d'entrée en date du 27 mars 2015, à l'exception de quelques traces de peinture au niveau des murs du séjour, les murs et les plafonds sont décrits comme « neuf ».

Suivant état des lieux de sortie du 29 juin 2023, à la fin du bail, les plafonds étaient en « bon état », à l'exception du plafond au niveau de la cuisine décrit comme « état d'usage » « observations : traces/gras. »

L'état des murs de l'appartement est décrit comme « vétuste » au niveau de l'entrée, du séjour et de la chambre, en « état d'usage » au niveau du WC et de la salle de bains et en « bon état » au niveau de la cuisine.

L'état des lieux de sortie révèle la présence de quelques traces, trous, clous et/ou vis au niveau de l'entrée, du séjour, de la chambre et du WC.

Suivant l'article 6.6 du contrat de bail « *il est formellement interdit de forer des trous dans le sol, les murs, le carrelage, les châssis de fenêtres ainsi que dans les portes ou armoires intégrées.*

Le Bailleur autorise le Locataire à installer des rideaux/stores intérieurs dans l'appartement. Le locataire s'oblige à remettre les murs percés à cet effet, dans l'état dans lequel il les aurait trouvés à son entrée dans l'appartement.

En cas d'apposition de décors aux murs, le Locataire est tenu de restituer les murs endommagés dans l'état des lieux du début de location. »

Sur base des mentions et photos dans l'état des lieux de sortie, le tribunal retient que les traces au niveau des murs ne dépassent pas une usure normale pour une durée de location de près de huit années.

La remise en état des trous incombe néanmoins à PERSONNE1.).

Il résulte toutefois de la facture du 7 juillet 2023 produite par PERSONNE2.) que l'appartement a fait l'objet de travaux de « rebouchage, ponçage, 2 x latex » des murs et plafonds au niveau de toutes les pièces de l'appartement.

Le prix relatif aux seules opérations de rebouchage et ponçage ne résulte pas dudit document.

Ceci étant, en ce qui concerne les travaux de peinture, il y a lieu de relever que l'usure, le défraîchissement ou l'altération d'une peinture, pour autant qu'ils soient normaux, ne sont pas à supporter par le preneur.

Si la peinture doit dès lors être refaite par suite d'un manque de soin ou d'une faute du preneur, le preneur 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.

Le preneur reste, en effet, tenu de réparer néanmoins localement les petites dégradations à l'enduit attribuables notamment à la pose d'accessoires de tapisserie, de chevilles, de clous ou de crampons, il procède, après ponçage, à une retouche localisée, en utilisant une peinture de même ton de celle qui est en place (Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE : Le louage de choses, les baux en général, n° 945).

Il est souvent considéré que les peintures s'amortiraient en neuf années, quelle que soit leur nature. En réalité, leur durée, en état satisfaisant, dépend de nombreux éléments comme leur nature et leur qualité intrinsèque, les caractéristiques du support, la qualité de la mise en œuvre ainsi que la destination des locaux loués et peints.

La victime ayant en outre une obligation de minimiser son dommage, le tribunal retient au regard des éléments en cause, que si le choix de PERSONNE2.) de recourir aux services d'une société de peinture pour des travaux de rebouchage, ponçage et peinture de toutes les pièces de l'appartement est certes légitime après une durée de location de près de huit années, ces travaux dépassent la remise en état des seules dégradations imputables à la locataire sortante, de sorte que l'intégralité des travaux facturés ne saurait être mise à charge de PERSONNE1.).

Le bailleur reste notamment en défaut d'établir la nécessité de travaux de rebouchage, ponçage et peinture au niveau des plafonds de l'appartement tout comme au niveau des murs des salle de bain et cuisine, de sorte qu'il y a lieu de retenir que les frais y relatifs ont été engendrés par le seul choix de PERSONNE2.).

Au regard des développements qui précèdent, la demande de PERSONNE2.) est à déclarer fondée à concurrence de la somme de 800 euros évaluée *ex aequo et bono* par le tribunal.

- Quant aux décomptes de charges locatives

Le bailleur verse actuellement des décomptes de charges pour les années 2016 à 2023. Il conclut à la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 1.661,30 euros correspondant aux décomptes de charges des années 2019 à 2023. En vertu de l'article 2277 du Code civil, les décomptes pour la période antérieure au 3 juin 2019 seraient prescrits.

Il ne saurait lui être reproché de ne pas avoir communiqué les décomptes de charges pendant la durée du bail.

Il aurait, au contraire, appartenu à PERSONNE1.) de réclamer les décomptes.

Il est constant entre parties que depuis l'entrée dans les lieux, le bailleur a omis de présenter à PERSONNE1.) un décompte relatif aux frais locatifs.

Il est encore constant que PERSONNE1.) a payé une avance sur charges de 200 euros du 1^{er} avril 2015 au 31 mars 2018 et de 170 euros du 1^{er} avril 2018 à juin 2023.

PERSONNE1.) conteste les décomptes de charges versés faute pour PERSONNE2.) de justifier avoir déboursé ces frais, le décompte de 2023 présentant un solde débiteur de 3.448,64 euros, et faute pour lui de justifier de l'approbation des décomptes par l'assemblée générale.

A titre subsidiaire, elle s'oppose au moyen de la prescription quinquennale et demande de compenser les avances sur charges payées en trop pour les années 2016 à 2019 avec les montants actuellement réclamés au titre des décomptes de charges.

Il y a lieu de relever que PERSONNE1.) ne critique pas PERSONNE2.) pour ne pas avoir versé de décompte pour l'année 2015.

Aux termes de l'article 5 du contrat de bail conclu en date du 24 mars 2015, « [...] un décompte annuel sera adressé au Locataire. Le décompte soumis par le syndic de l'immeuble en copropriété, dûment approuvé en assemblée générale, sera présumé justifié et exact, et accepté comme tel par le Locataire [...] »

Comme il résulte des pièces versées et qu'il n'est pas contesté que les décomptes versés ont été soumis par le syndic de l'immeuble, il n'y a pas lieu de retenir la contestation relative à l'approbation de l'assemblée générale.

Le décompte de l'année 2023 versé par le bailleur établissant à suffisance de droit la réalité des frais exposés par ce dernier et comme il résulte des décomptes que PERSONNE2.) a effectivement déboursé les charges antérieures à 2023, la contestation relative à la preuve de paiement ayant uniquement pour objet d'obtenir des éléments qui nécessitent des vérifications n'est pas recevable.

Il ne résulte en l'occurrence pas des éléments de la cause que le locataire aurait demandé les décomptes à son bailleur.

Le contrat de bail ne prévoit en outre pas de délai pour la présentation du décompte annuel au locataire.

Par conséquent, PERSONNE2.) est en droit de réclamer paiement des décomptes de charges présentés pour la première fois lors de l'audience du 19 mai 2025.

En vertu de l'article 2277 du Code civil, les loyers se prescrivent par cinq ans. Cette prescription quinquennale s'applique aussi aux adaptations indiciaires du loyer et aux avances sur charges locatives.

Les décomptes relatifs aux charges locatives sont aussi soumis à la prescription quinquennale de l'article 2277 du Code civil (cf. TAL 14 mai 1999, n° 63073 ; TAL 2 juillet 1999 n° 59151).

La prescription édictée par cet article ne repose pas sur une présomption de paiement.

Or, même si aucun texte légal ne détermine à quel moment le décompte des charges doit être présenté au preneur, il ne saurait cependant être permis au bailleur de proroger artificiellement le délai de prescription en présentant les décomptes annuels avec des retards considérables.

Concernant les décomptes de charges locatives, le point de départ du délai de prescription quinquennale est constitué par la présentation du décompte : « *On admet généralement que les charges impayées peuvent être réclamées et donner lieu, le cas échéant, à une action en justice pendant le délai de cinq ans, à partir de la présentation du compte distinct par le bailleur dans les prévisions de l'article 2277 du code civil, s'agissant de dettes payables en principe, à défaut d'accord formel entre parties, par année ou termes plus courts, selon les usages consacrés* » (M. La Haye et J. Vankerckhove, *Le louage de choses, les baux en général*, éd. Larcier, 2000, n° 825 sexies ; dans le même sens B. Louveaux, *Le droit du bail, régime général*, éd. De Boeck, 1993, n° 225).

En ce qui concerne les décomptes de charges d'un immeuble en copropriété, il est en revanche admis que le point de départ du délai de prescription quinquennal se situe au moment du vote d'approbation par les copropriétaires du décompte de l'exercice auquel se rapportent ces charges (cf. TAL, XIVe, 12 novembre 2019, numéro TAL-2018-03152 du rôle).

En vertu de l'article 2220 du Code civil, le débiteur peut renoncer à la prescription acquise. Aux termes de l'article 2221 du même code, cette renonciation peut être expresse ou tacite, celle-ci devant résulter d'un fait qui suppose l'abandon du droit acquis.

La date des votes d'approbation ne résultant d'aucune pièce du dossier et PERSONNE1.), débitrice des charges locatives, ayant renoncé à la prescription, le moyen tiré de la prescription quinquennale est à déclarer non fondé.

Par conséquent, c'est à bon droit que PERSONNE1.) demande de prendre en comptes les décomptes antérieurs à 2019.

Il résulte des décomptes versés que :

- les charges locataire pour 2016 s'élèvent à 2.050,72 euros contre (12 x 200 =) 2.400 euros d'avances payées,
- les charges locataire pour 2017 s'élèvent à 1.994,19 euros contre (12 x 200 =) 2.400 euros d'avances payées,
- les charges locataire pour 2018 s'élèvent à 2.119,44 euros contre (3 x 200 + 9 x 170 =) 2.130 euros d'avances payées,
- les charges locataire pour 2019 s'élèvent à 2.051,91 euros contre (12 x 170 =) 2.040 euros d'avances payées,
- les charges locataire pour 2020 s'élèvent à 2.242,33 euros contre (12 x 170 =) 2.040 euros d'avances payées,
- les charges locataire pour 2021 s'élèvent à (3.027,22 – 18,01 – 21,06 – 123,55 – (337,90 / 2 =) 168,95 – 46,25 =) 2.649,4 euros contre (12 x 170 =) 2.040 euros d'avances payées,
- les charges locataire pour 2022 s'élèvent à 2.477,86 euros contre (12 x 170 =) 2.040 euros d'avances payées,
- les charges locataire pour 2023 s'élèvent à (2.860,89 / 2 =) 1.430,44 contre (6 x 170 =) 1.020 euros d'avances payées,

soit un total des charges locataire à hauteur de 17.016,29 euros sur la période concernée dont il convient de déduire des avances payées à hauteur de 16.110 euros.

Il y a partant lieu de déclarer la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) au titre des décomptes de charges fondée à concurrence du montant de 906,29 euros.

- Quant à la demande principale en restitution de la garantie locative

PERSONNE1.) conclut au remboursement de la garantie locative s'élevant à 5.100 euros.

Il y a lieu de faire droit à la demande en remboursement de la garantie bancaire.

La garantie locative est une sûreté destinée à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître de l'exécution du bail : défaut de paiement de loyers ou de charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux. Elle n'est remboursable ou sujette à restitution qu'après l'expiration du bail ; le preneur ne peut en effet réclamer la remise 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 (cf. Lex Thielen, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, éd. Larcier, 2020, n° 49).

Il y a lieu d'ordonner la compensation entre les montants redus de part et d'autre au titre des demandes principale et reconventionnelle, de sorte que la bailleuse devra payer à la requérante le montant de $(5.100 - 800 - 906,29 =) 3.393,71$ euros, à augmenter des intérêts légaux à partir du jugement jusqu'à solde.

- L'indemnité de procédure

PERSONNE1.) conclut à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros sur le fondement 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. 2 juillet 2015, n° 60/15, n°3508 du registre).

Au vu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à charge de PERSONNE1.) l'intégralité des sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens.

Il convient donc de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 300 euros.

- L'exécution provisoire

PERSONNE1.) demande 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 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, 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.

Par ces motifs :

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

d i t les demandes respectives des parties recevables,

d i t la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en indemnisation des dégâts locatifs fondée à concurrence du montant de 800 euros et en déboute pour le surplus,

d i t la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) au titre des décomptes de charges locatives fondée à concurrence du montant de 906,29 euros et en déboute pour le surplus,

d i t la demande de PERSONNE1.) en restitution de la garantie locative fondée pour le montant réclamé de 5.100 euros,

o r d o n n e la compensation judiciaire entre les demandes principale et reconventionnelles,

après compensation :

c o n d a m n e PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 3.393,71 euros avec les intérêts au taux légal à partir du jugement, jusqu'à solde ;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 300 euros et en déboute pour le surplus,

c o n d a m n e PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 300 euros,

d i t qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement à intervenir ;

c o n d a m n e PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix de Luxembourg, par Nous, Patricia HEMMEN, juge de paix, assistée de Fabienne FROST, greffière assumée, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, date qu'en tête.

(s.) Patricia HEMMEN

(s.) Fabienne FROST