

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3093/25
L-BAIL-313/25

Audience publique du 9 octobre 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

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE1.)**

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par sa fille PERSONNE2.)

e t

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

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Rafaela SIMÕES, avocat à la Cour, 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 3 avril 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 15 mai 2025.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut prise en délibérée et le prononcé fut fixé au 19 juin 2025. En date du 19 juin 2025, le tribunal ordonna la rupture du délibéré et refixa l'affaire au 18 septembre 2025.

A la prédite audience, PERSONNE2.), représentant son père PERSONNE1.), et Maître Rafaela SIMÕES, furent entendues 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 :

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 3 avril 2025, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le Tribunal de céans, pour :

- le voir condamner au paiement de la somme de 5.750 euros à titre d'arriérés de loyers,
- le voir condamner au paiement de la somme de 1.084 euros à titre de frais de remplacement d'un lave-vaisselle,
- le voir condamner au paiement de la somme de 1.444,25 euros à titre d'arriérés de frais de chauffage,
- le voir condamner au paiement de la somme de 394,49 euros à titre d'arriérés de frais d'eau,
- le voir condamner au paiement de la somme de 250 euros à titre d'indemnité de procédure,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.)

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail conclu le 15 juillet 2022 ayant pris effet ce même jour, il a donné en location à PERSONNE3.) un logement sis à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.150 euros à augmenter de 100 euros de charges.

PERSONNE3.) aurait déguerpi des lieux le 15 mai 2023 mais n'aurait pas respecté le préavis contractuel de trois mois, de sorte à ce qu'il serait redevable du loyer jusqu'au 15 août 2023.

Ainsi, PERSONNE1.) déplore des arriérés de loyers et d'avances sur charges de 5.750 euros correspondant aux 15 derniers jours du mois de juillet 2022, le mois d'avril 2023, le mois de mai 2023, le mois de juin 2023, le mois de juillet 2023 et les 15 premiers jours du mois d'août 2023.

Ensuite, PERSONNE1.) fait valoir la nécessité de remplacer le lave-vaisselle du logement en question alors que celui-ci aurait été cassé par PERSONNE3.) qui ne l'aurait pas utilisé correctement.

Enfin, PERSONNE1.) réclame des impayés de charges locatives, à savoir :

- la somme de 1.444,25 euros à titre de frais de chauffage pour les années 2022 et 2023 sur base de deux décomptes SOCIETE1.) desquels les avances sur charges seraient à retrancher,
- la somme de 394,49 euros à titre de frais d'eau et de canal sur base de deux factures de l'administration communale.

PERSONNE3.)

A l'audience du Tribunal du 18 septembre 2025, PERSONNE3.), par l'organe de son mandataire, n'a pas autrement contesté les prétentions adverses quant aux arriérés de loyers et d'avances sur charges.

PERSONNE3.) a encore confirmé que le bail en question a été résilié et qu'il est parti des lieux le 15 mai 2023.

Le défendeur fait cependant valoir qu'il ne saurait être condamné qu'à la moitié des loyers et des avances sur charges rédues alors qu'il aurait conclu le contrat de bail en question ensemble avec son ex-partenaire. Les deux locataires n'auraient pas été unis par les liens du mariage et aucune clause de solidarité n'aurait été convenue, de sorte à ce que chaque locataire ne serait tenu que pour moitié concernant les engagements pécuniaires.

PERSONNE3.) conteste ensuite les revendications adverses quant au remplacement du lave-vaisselle alors que PERSONNE1.) resterait en défaut de prouver que cet équipement aurait effectivement été défectueux, que le remplacement aurait été nécessaire et, si ces deux dernières conditions seraient remplies, quod non, lui-même pourrait en être tenu responsable.

En ce qui concerne les différentes charges locatives, PERSONNE3.) fait valoir que PERSONNE1.) resterait en défaut de prouver que celles-ci seraient effectivement rédues.

En effet, en ce qui concerne le chauffage, PERSONNE3.) donne à considérer que PERSONNE1.) resterait en défaut de prouver que le quantum réclamé correspondrait à la consommation effective du logement pris en location. Ainsi, le bâtiment n'aurait été équipé d'un seul compteur, de sorte à ce qu'il incomberait à son ancien bailleur de prouver que les charges actuellement réclamées correspondraient à la consommation imputable au logement en question.

PERSONNE3.) est néanmoins d'accord de payer sa quote-part, à savoir la consommation totale à diviser par le nombre d'occupants de l'immeuble (14) moins les avances sur charges payées.

Ensuite, les factures établies par l'administration communale ne seraient pas précises dans le sens où la période de facturation ne serait pas clairement indiquée. PERSONNE3.) conclut partant au débouté des prétentions adverses à titre de charges locatives.

A titre subsidiaire, PERSONNE3.) conclut à voir réduire les prétentions de PERSONNE1.) à la période d'occupation effective des lieux.

A titre reconventionnel, PERSONNE3.) conclut à la condamnation de PERSONNE1.) au paiement des sommes suivantes :

- à la somme de 3.000 euros à titre de remboursement de la garantie locative et
- à la somme de 5.750 euros à titre de dommage matériel alors que ses meubles auraient été laissés sur place alors qu'il lui aurait été impossible de les récupérer après son déménagement suite au refus en ce sens du bailleur.

PERSONNE1.)

PERSONNE1.) conteste les prétentions adverses formulées à titre reconventionnel.

En effet, PERSONNE3.) aurait effectivement laissé des meubles dans le logement mais il les aurait offerts à sa fille, de sorte à ce qu'il ne saurait actuellement prétendre à une réparation d'un quelconque préjudice.

PERSONNE1.) ne s'oppose pas à une compensation de ses prétentions avec la garantie locative. Celle-ci s'élèverait néanmoins à la somme de 2.000 euros conformément aux stipulations contractuelles.

Appréciation

Il est constant en cause que par un contrat de bail du 15 juillet 2022 avec effet à la même date, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE3.) un logement sis à L-ADRESSE1.). Le loyer convenu a été de 1.150 euros et les avances sur charges mensuelles étaient de 100 euros.

PERSONNE3.) a signé ce contrat de bail ensemble avec une autre personne, laquelle n'est pas partie en cause.

PERSONNE3.) a quitté les lieux le 15 mai 2023 sans respecter le délai de préavis de 3 mois.

Quant aux arriérés de loyers

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Le bailleur doit encore pouvoir compter sur un paiement régulier et ponctuel du loyer convenu.

Aucune preuve de paiement concernant les loyers ne figurant au dossier et compte tenu de l'absence de toute contestation à faire valoir par PERSONNE3.), il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) pour la somme de **5.750 euros**.

Quant aux dégâts locatifs

PERSONNE1.) conclut à la condamnation de PERSONNE3.) à titre de remplacement d'un lave-vaisselle à la somme de 1.084 euros. Cette demande est à qualifier de demande de réparation de 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.

Aucun état des lieux de sortie contradictoire n'a été dressé entre parties.

Face aux contestations de PERSONNE3.), il échet de souligner que PERSONNE1.) a prétendu avoir été informé par ce dernier au mois de mars 2023 que le lave-vaisselle du logement était défectueux.

La facture SOCIETE2.) versée en cause par PERSONNE1.) n'a cependant été établie que le 16 novembre 2023, soit 8 mois après cette date.

Il ne ressort encore pas de la facture SOCIETE2.) que le lave-vaisselle ait été installé dans le logement litigieux, ni même que l'équipement existant aurait été défectueux au point de nécessiter un remplacement à l'identique.

Il s'ensuit que PERSONNE1.) reste en défaut de prouver que PERSONNE3.) serait responsable du dommage allégué, voire même son existence-même, de sorte à ce que sa demande en condamnation à titre de dommage locatif est à déclarer **non-fondée**.

Quant aux charges locatives

Aux termes de l'article 5 (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, il est vrai que « *le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire...* ».

En premier lieu, PERSONNE1.) conclut à la condamnation de PERSONNE3.) du chef de deux factures d'eau pour un total de 394,49 euros.

PERSONNE1.) base sa demande sur deux factures de l'Administration communale de Mertert relatives à l'adresse en question à ADRESSE1.). Il ressort cependant de ces factures que trois personnes résident dans le ménage en question alors que PERSONNE3.) a pris en location un appartement individuel où il résidait seul, voir avec son ex-compagne.

Pour le surplus, PERSONNE1.) reste en défaut de fournir des explications quant à la consommation réelle de PERSONNE3.) et une imputation avec les avances sur charges payées.

La demande de PERSONNE1.) relative aux factures d'eau est partant à déclarer **non-fondée**.

Ensuite, PERSONNE1.) conclut à la condamnation de PERSONNE3.) au montant de 1.444,25 euros à titre de frais de chauffage.

PERSONNE1.) base sa demande sur deux factures SOCIETE1.) relatives à l'adresse en question à ADRESSE1.).

Les factures s'élèvent à 1.299,49 euros et à 944.76 euros et sont relatives au logement en question, le nom de PERSONNE3.) figurant sur lesdits décomptes. PERSONNE1.) a encore correctement imputé les avances sur charges de 100 euros par mois (soit 800 euros en tout, période de facturation de 8 mois), de sorte à ce qu'il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) à titre de frais de chauffage pour le montant réclamé de 1.444,25 euros.

La demande en condamnation est dès lors fondée et justifiée pour le montant de **1.444,25 euros**.

Quant à la demande reconventionnelle à titre de dommage matériel

PERSONNE3.) conclut à titre reconventionnel à la condamnation de PERSONNE1.) au montant de 5.750 euros à titre de dommage matériel alors que des meubles auraient été laissés sur place.

PERSONNE1.) ne conteste pas que des meubles aient été laissés sur place mais prétend qu'il s'agit d'un cadeau de la part de PERSONNE3.).

A l'appui de sa demande, PERSONNE3.) a versé des photographies non datées de plusieurs meubles. Il n'est pas établi s'il s'agit effectivement des meubles en question.

Le Tribunal constate que PERSONNE3.) reste en défaut de prouver la réalité de son dommage alors que le type de meubles prétendument laissés sur places est inconnu. Aucune facture ni autre élément n'est versé en cause.

Les attestations testimoniales versées par PERSONNE3.) ne sont pas suffisamment précises et ne sont pas traduites selon les formes légales. Leur contenu n'est pour le surplus pas offert en preuve.

Il s'ensuit que la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) à titre de dommage matériel est à déclarer **non-fondée**.

La demande reconventionnelle de PERSONNE3.) à titre de remboursement de la garantie locative

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, Le bail à loyer, Pas. 31, n° 65).

PERSONNE3.) prétend au remboursement de la garantie locative à titre de 3.000 euros.

Il est à remarquer qu'aux termes de la clause 3 du contrat de bail conclu entre parties, la garantie locative convenue est de 2.000 euros.

Pour prouver qu'un montant supérieur a été payé à titre de garantie locative, PERSONNE3.) produit trois extraits bancaires des 15 juillet 2022, 13 septembre 2022 et 15 novembre 2022 portant la mention « *1 tranche caution 1000 euros* ». Le bénéficiaire desdits virements est PERSONNE1.).

Il n'en reste pas moins que PERSONNE3.) reste en défaut de prouver que les parties ont eu un accord d'augmenter la garantie locative de 1.000 euros par rapport à ce qui a été convenu dans le contrat de bail.

PERSONNE1.) a en effet soutenu que la somme de 1.000 euros « trop-payée » a été affectée aux loyers redûs par PERSONNE3.).

Il s'ensuit que PERSONNE3.) reste en défaut de prouver que la garantie locative payée est de 3.000 euros.

Alors qu'aucun dégât locatif n'a été constaté entre parties, il y a lieu de faire droit à la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) tendant à la restitution de la garantie locative, celle-ci étant de **2.000 euros**.

Conclusion

En l'espèce, les parties ont conclu à la compensation judiciaire entre leurs prétentions respectives.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE1.) est à déclarer fondée pour le montant de $((5.750 + 1.444,25) - 2.000 =) 5.194,25$ euros.

PERSONNE3.) conclut à se voir condamner à la moitié de cette somme, alors qu'il a signé le contrat de bail avec une tierce personne et qu'aucune clause de solidarité ne serait prévue en cause.

S'il est vrai qu'en l'espèce, le contrat de bail renseigne deux locataires et que la solidarité (laquelle ne se présume pas) n'est pas conventionnellement stipulée, il n'en reste pas moins qu'en cas de pluralité de co-contractants, chacun est tenu pour le tout des engagements conjoints.

Ainsi, PERSONNE3.) est condamné à payer à PERSONNE1.) la somme de **5.194,25 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 3 avril 2025, jusqu'à solde.

Quant aux demandes accessoires :

Indemnité de procédure

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il y a lieu de déclarer non-fondée la demande de PERSONNE1.) tendant à une indemnité de procédure.

Le requérant demande finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire pour le volet relatif aux arriérés de loyers.

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 que celle-ci est à rejeter.

Le défendeur ayant succombé au litige, il est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

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 demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE3.) de ses demandes reconventionnelles ;

dit **fondées** les demandes de PERSONNE1.) à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges à concurrence de 5.750 euros et à titre de frais de chauffage à concurrence de 1.444,25 euros ;

les **déclare** non-fondées pour le surplus ;

dit **fondée** la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) tendant au remboursement de la garantie locative à concurrence de 2.000 euros ;

déclare les demandes reconventionnelles de PERSONNE3.) non-fondées pour le surplus ;

condamne PERSONNE3.), par compensation judiciaire, à payer à PERSONNE1.) la somme de $((5.750 + 1.444,25) - 2.000 =)$ **5.194,25 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 3 avril 2025, jusqu'à solde ;

dit non-**fondée** la demande de PERSONNE1.) tendant à la condamnation de PERSONNE3.) à une indemnité de procédure ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens 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