

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, sept juillet deux mille vingt-cinq

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché 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.)**, conducteur d'engins de chantier, né le DATE1.), et
2. **PERSONNE2.)**, employée de ménage, née le DATE2.), les deux demeurant à D-ADRESSE1.),

parties demanderesses,

représentées par Maître Eric FERRANDINI, avocat, en remplacement de Maître Jean-Paul WILTZIUS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Diekirch, comparant pour la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WILTZIUS, ROSA, DE SOUSA, établie à L-9254 Diekirch, 18, route de Larochette, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Diekirch, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

e t :

la société civile immobilière **SOCIETE1.)**, établie et ayant son siège social à F-ADRESSE2.), inscrite au RCS de Rouen sous le NUMERO2.) et au numéro d'identifiant NUMERO3.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions sinon par qui de droit,

partie défenderesse,

représentée par PERSONNE3.), gérante.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 24 février 2025 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, à l'audience publique du lundi, 24 mars 2025, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

Après plusieurs remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 16 juin 2025.

Maître Eric FERRANDINI, représentant les parties demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

PERSONNE3.), comparant pour la partie défenderesse, fut entendue en ses moyens et revendications.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 24 février 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement fait convoquer la société civile immobilière SOCIETE1.) devant le tribunal de paix de céans pour la voir condamner à leur payer le montant de 2.500.- euros à titre de restitution de la garantie locative avec les intérêts légaux à partir du 29 mars 2024, sinon à partir du 29 avril 2024 sinon à partir du 11 novembre 2024 sinon à partir de la demande en justice avec augmentation de trois points du taux d'intérêt à compter du 1^{er} jour du 3^{ème} mois suivant la signification du jugement à intervenir en application de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard. Les requérants ont encore sollicité l'octroi d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

À l'appui de leurs prétentions, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font exposer avoir, par contrat de bail en date du 12 janvier 2023, pris en location auprès de la partie défenderesse un appartement sis à L-ADRESSE3.). Le bail aurait été résilié d'un commun accord pour le mois de janvier 2024 et la remise des clés aurait eu lieu le 29 janvier 2024. Malgré la fin du contrat de bail, la défenderesse refuserait de restituer la garantie locative à hauteur de 2.500.- euros. Aux termes du contrat, la garantie aurait dû être restituée pour le 29 mars 2024 au plus tard alors que l'état des lieux de sortie serait conforme à l'état des lieux d'entrée. Malgré mises en demeure, la défenderesse refuserait de payer.

La société civile immobilière SOCIETE1.) s'y oppose en affirmant tout d'abord que l'état des lieux de sortie et la remise des clés auraient été effectués ensemble le 24 février 2024. Une copie de l'état des lieux aurait été envoyée le 27 février par courriel aux parties requérantes. Ces derniers resteraient encore redevables du loyer pour le dernier mois de la location. Elle réclame de ce chef le paiement d'un montant de 1.390.- euros. Par ailleurs, il se serait avéré que les locataires auraient causé des dégâts dans les lieux loués, nécessitant un nettoyage intégral, une remise complète en peinture, une remise en état de certains équipements, la réfection des joints de douche, de la faïence et de la chasse d'eau. La facture pour

la remise en peinture s'élèverait à 5.616.- euros. Des dégradations auraient encore été causées à la machine à laver. L'état des lieux aurait été signé de façon électronique et les parties demanderesse ne se seraient jamais opposées au contenu de l'état des lieux de sorte qu'il serait considéré comme accepté. La SOCIETE1.) a donc conclu au rejet de la demande respectivement à la compensation judiciaire des créances respectives.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont formellement contesté les allégations adverses en insistant sur le fait que la jouissance aurait pris fin en janvier 2024. L'état des lieux invoqué par la défenderesse n'aurait jamais été signé par eux et son contenu ne correspondrait pas à la vérité. Ils s'opposent encore à la demande en soulevant l'article 22 de la loi du 19 décembre 2002 relative au registre de commerce et des sociétés, la société n'étant pas valablement enregistrée au Luxembourg. En ordre subsidiaire, les requérants estiment qu'il s'agirait en l'occurrence tout au plus d'une usure normale des lieux. Par ailleurs, le montant réclamé serait totalement surfait et la facture présentée serait un document de complaisance. Ils se sont réservé le droit de déposer ultérieurement une plainte pénale.

La défenderesse y réplique en précisant que la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) effectuerait des travaux pour le compte de la bailleuse. La facture aurait été établie en décembre 2024 à des fins d'établissement de bilan. La défenderesse souligne encore qu'elle serait immatriculée régulièrement au RCS de Rouen et qu'elle exercerait son activité de gestion locative conformément à son objet social.

Il n'est pas autrement contesté que par contrat de bail en date du 12 janvier 2023, ayant pris effet au même jour, la société civile immobilière SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un appartement en duplex sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.250.- euros et d'avances sur charges mensuelles de 140.- euros. Il n'est pas contesté que la garantie locative de 2.500.- euros prévue au contrat de bail a été payée par les locataires en date du 13 janvier 2023.

Le 25 octobre 2023, les locataires ont demandé à pouvoir résilier le bail entre parties ce que la bailleuse a accepté le même jour, la fin du contrat étant fixée au 25 janvier 2024.

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

Il convient de rappeler que la garantie locative est une sûreté 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 de loyers ou de charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (V. « Le bail à loyer – compte-rendu de jurisprudence », Marianne HARLES, P. 31, p. 319).

La SOCIETE1.) s'oppose à la restitution de la garantie locative en faisant état d'un non-paiement de loyer avec avances sur charges pour le mois de février 2024 à hauteur de 1.390.- euros et de dégâts locatifs à hauteur de 5.616.- euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) conclurent à l'irrecevabilité de cette demande au motif que la SOCIETE1.) ne serait pas immatriculée au registre de commerce.

Aux termes de l'article 22(1) de la loi sur le RCS « est irrecevable toute action principale, reconventionnelle ou en intervention qui trouve sa cause dans une activité commerciale pour laquelle le requérant n'était pas immatriculé lors de l'introduction de l'action ».

Il est de jurisprudence constante que l'article 22 de la loi sur le RCS n'a pas vocation à s'appliquer aux sociétés autres que les sociétés luxembourgeoises tenues de s'immatriculer au RCS conformément à la loi RCS (TAL, 20 décembre 2018, n°TAL-2018-02347, TAL, 11 décembre 2018, n° TAL-2017-00448, TAL 5 juillet 2019, n°179261).

Dans la mesure où la partie demanderesse est une société établie en France, elle n'est pas soumise aux dispositions de la loi sur le RCS.

Le moyen tiré de l'irrecevabilité de la demande pour violation de l'article 22 de la loi RCS n'est dès lors pas fondé et l'action de la SOCIETE1.) est à déclarer recevable.

Quant au loyer avec avances sur charges pour le mois de février 2024 :

Les parties sont en désaccord quant à la date de la reprise des lieux par la SOCIETE1.). Tandis que celle-ci soutient qu'elle a obtenu les clés le 24 février 2024 de la part des locataires, ces derniers affirment avoir remis les clés le 29 janvier 2024.

Il est de principe que la restitution des lieux se réalise à la fois par la libération des lieux et par la remise des clés au propriétaire.

La preuve de la remise des clés incombe aux locataires.

Face aux contestations de la partie demanderesse, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) restent en défaut de prouver avoir restitué les clés avant le 24 février 2024. Ils sont donc tenus au paiement du loyer avec avances sur charges pour le mois de février 2024 selon le principe que pour chaque mois commencé le locataire doit le loyer entier.

Quant aux dégâts locatifs :

Conformément à l'article 1732 du Code civil, le locataire répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

L'obligation de restituer la chose en fin de bail est une obligation de résultat dans le chef du locataire.

Il incombe au bailleur d'établir, dans un premier temps, le fait matériel de la dégradation ou de la perte dont il se prévaut pour que la présomption d'inexécution fautive de l'obligation d'entretien de l'article 1732 du Code civil existe à charge du locataire.

En l'espèce, la charge de la preuve pèse donc sur la SOCIETE1.) dans la mesure où il lui appartient d'apporter la preuve de la matérialité des dégâts.

La bailleuse soumet tant un état de lieux d'entrée que de sortie qui ne sont cependant pas signés par les parties contractantes.

Le tribunal admet sur base de l'article 1731 du Code civil que les locataires ont reçu les lieux en bon état de réparations locatives. L'état neuf et entièrement rénové ressort encore du contrat de bail versé en cause.

En ce qui concerne l'état des lieux à la sortie des locataires, la SOCIETE1.) estime que les locataires ne se seraient pas opposés à l'état tel que leur communiqué suivant courriel du 27 février 2024 et qu'il y aurait donc acceptation tacite de leur part de celui-ci. Il convient toutefois de rappeler que l'article 109 du Code de commerce ainsi que le principe de l'acceptation de la teneur des correspondances commerciales n'est pas applicable en l'espèce alors que les locataires ne sont pas à qualifier de commerçants.

La SOCIETE1.) verse encore quelques photos des lieux qui ne sont cependant pas datées et prises de façon unilatérale de sorte que face aux contestations de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), elles n'ont pas de valeur probante.

La SOCIETE1.) ne fournit ni de constat contradictoire ou rapport dressé par une personne objective et indépendante (p.ex. un constat d'huissier tel que cela est prévu au contrat de bail sous ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE) ni d'autre preuve des prétendus dégâts et elle ne formule pas d'offre de preuve non plus.

Dans ces circonstances, il y a lieu de conclure que la SOCIETE1.) reste en défaut de rapporter la preuve de l'existence de dégâts imputables aux locataires.

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est par conséquent fondée pour le montant de $2.500 - 1.390 = 1.110$.- euros. Tel que stipulé dans le contrat de bail sous « DEPÔT DE GARANTIE », la restitution de la garantie n'engendrera pas d'intérêts. La SOCIETE1.) est donc à condamner au paiement du montant de 1.110.- euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à débouter de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure, alors que la condition de l'iniquité requise par la loi fait défaut.

Les requérants demandent encore que le jugement soit assorti de l'exécution provisoire.

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.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

Le tribunal estime que l'exécution provisoire n'est pas justifiée en l'occurrence.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en la forme ;

déclare la demande en restitution de la caution locative partiellement fondée ;

partant **condamne** la société civile immobilière SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 1.110.- euros ;

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

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

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour moitié à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et pour moitié à la société civile immobilière SOCIETE1.).

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint, assisté du greffier Alain GODART, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.