

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n°299/2024
E-BAIL-578/23

Audience publique du 2 février 2024

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

PERSONNE1.),
PERSONNE2.),
PERSONNE3.) et
PERSONNE4.),
demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses,
parties défenderesses sur reconvention, comparant en personne,

et

PERSONNE5.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,
partie demanderesse par reconvention, comparant par Maître Ludovic MATHIEU, en remplacement de Maître Nicolas BAUER, avocats à la Cour, demeurant à Sanem.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 10 novembre 2023 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

Les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 13 décembre 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 10 janvier 2024.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, les parties entendues en leurs moyens et explications.

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

le jugement

qui suit :

Par requête déposée le 10 novembre 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont fait convoquer PERSONNE5.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à leur restituer la garantie locative de 2.800.- euros.

A l'appui de leur demande, les requérants exposent avoir résidé à L-ADRESSE3.) du 1^{er} mai 2021 au 31 mars 2023 et avoir laissé une caution de 2.800.- euros, équivalant à deux mois de loyer. Ils affirment que le jour de l'entrée dans les lieux, aucun état des lieux n'a été fait.

Ils font valoir que le défendeur leur a demandé de partir en raison de la vente de la maison et qu'après avoir accepté une augmentation du loyer et une continuation du bail, le défendeur a changé d'avis. Ils affirment avoir réussi à trouver une autre maison et avoir quitté les lieux d'un commun accord avec le défendeur en date du 31 mars 2023.

Ils expliquent qu'au moment de la remise des clés, le défendeur est arrivé avec son avocat et un huissier et a déclaré qu'un état des lieux de sortie serait fait, en précisant que cela ne serait qu'une formalité.

Ils soutiennent avoir contacté le défendeur pour lui dire qu'ils ne paieront plus de factures en relation avec la maison litigieuse à compter du 31 mars 2023, mais que la facture communale concernant les frais antérieurs pourrait être déduite de la caution. Ils affirment que le défendeur ne leur a jamais soumis de facture communale. Depuis lors, le défendeur refuserait de leur restituer la caution et les menacerait de leur facturer la remise en état de la maison. Il leur aurait montré un devis de 10.717,69 euros. Les requérants soutiennent cependant que le défendeur n'a pas fait de travaux dans la maison, à part de la repeindre par son propre choix alors que la maison aurait été laissée dans un état nouvellement repeint. Ils reprochent en outre au défendeur d'avoir avancé le motif de la vente pour les faire sortir et pour relouer la maison à un loyer plus élevé.

A l'audience des plaidoiries du 10 janvier 2024, les requérants maintiennent leur demande en remboursement de la garantie locative à hauteur de 2.800.- euros et ils demandent également à voir condamner le défendeur au paiement du montant de 638.- euros qu'ils affirment avoir déboursé à titre de frais d'avocat. Ils donnent encore à considérer qu'en début de bail, il n'y avait même pas de cuisine dans les lieux loués, qu'ils n'ont jamais réclamé et qu'ils ont toujours payé les loyers. Ils affirment que lors de la remise des clés, l'épouse du défendeur leur a dit que la maison était propre.

PERSONNE5.) soulève *in limine litis* l'exception du libellé obscur en soutenant que la requête est farfelue et que la demande n'est pas clairement formulée. Il fait valoir qu'il a certainement compris que les requérants réclament le remboursement de la garantie locative, mais qu'il n'en ressort pas clairement si les requérants contestent ou non la régularité de la résiliation pour besoin personnel. Il affirme ainsi ne pas avoir pu utilement préparer sa défense.

Quant au fond, il s'oppose à la demande en remboursement de la garantie locative et il conteste avoir dit que les lieux ont été restitués en bon état. Il soutient que les requérants ont certes repeint les lieux, mais que la peinture n'a pas été bien fait, de sorte que les retouches sont clairement visibles. Il affirme ne pas avoir pu relouer les lieux dans cet état. Il explique avoir sollicité un devis auprès d'une entreprise de peinture pour un montant de 10.717,69 euros et avoir dit aux requérants qu'ils avaient le choix soit de payer les frais de peinture tels que repris dans le devis, soit de le laisser faire les travaux de peinture et renoncer à la garantie locative.

A titre reconventionnel, le défendeur demande au tribunal de fixer *ex aequo et bono* l'ensemble des travaux de remise en état des lieux au montant de 2.800.- euros correspondant au montant de la garantie locative. A l'appui de cette demande, il verse le procès-verbal de constat de l'huissier de justice dressé le jour de la remise des clés qui retiendrait les dégâts causés par les locataires, notamment les taches de peinture provenant des retouches effectuées par les locataires, le défaut de nettoyage des lieux, un chambranle abîmé et des plinthes manquantes.

Il conteste la demande en paiement à titre de frais d'avocat en soutenant que l'assistance d'un avocat n'est pas requise devant la justice de paix et que les parties demanderesses assurent elles-mêmes leur défense à l'audience.

Les parties demanderesses contestent que des dégâts soient visibles sur les photos prises par l'huissier de justice et elles soutiennent qu'elles n'ont pas contresigné ce procès-verbal. Elles font valoir que les photos de la mise en location des lieux après leur départ étaient les mêmes que celles prises par l'huissier. Elles en déduisent que le propriétaire n'a pas fait de travaux de peinture. Elles affirment encore qu'en début de bail, il y avait également des taches sur les murs, que le chambranle de la salle de bain était abîmé, qu'il n'y a jamais eu de détecteur de fumée dans la chambre, que les défauts de la cuisine étaient présents dès son installation, que le propriétaire a lui-même peint le carrelage dans la cuisine et a mis les restes des meubles de la cuisine dans le jardin sans jamais les récupérer. Elles estiment que les quelques défauts minimes constatés par l'huissier résultent de l'usure normale.

Le défendeur réplique qu'en l'absence d'état des lieux d'entrée, les lieux sont présumés avoir été délivrés en bon état locatif.

Motifs de la décision

- Quant au libellé obscur

En vertu de l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du code civil, la requête introductive d'instance doit indiquer sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et préciser l'objet de celle-ci.

L'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

Une partie traduite en justice doit, pour pouvoir préparer sa défense, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

C'est au juge qu'il appartient d'apprécier souverainement si un libellé donné est suffisamment précis et explicite.

En vertu de l'article 264, alinéa 2 du nouveau code de procédure civile, toute nullité de forme des exploits de procédure, parmi lesquels il faut ranger le libellé obscur, suppose l'existence d'un grief dans le chef de la partie défenderesse pour entraîner la nullité de l'acte.

L'appréciation du grief se fait *in concreto*, en fonction des circonstances de la cause. Le grief existe chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure. Ainsi, une irrégularité dommageable peut être celle qui désorganise la défense de l'adversaire.

Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte, il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison.

En l'occurrence, il résulte clairement de la requête introduite par les requérants qu'ils réclament le remboursement de la garantie locative payée en début de bail.

Il est certes vrai qu'ils font encore état de reproches à l'égard du bailleur concernant le motif de résiliation du bail, mais ni dans la requête, ni à l'audience, ils en tirent une conclusion juridique ou formulent une demande à cet égard.

Le tribunal retient ainsi que la requête est explicite et claire quant à la demande formulée par les requérants, à savoir la demande en remboursement de la garantie locative, de sorte que le défendeur a nécessairement dû comprendre la nature de la demande dirigée à son encontre et n'a pu se méprendre sur l'objet et le but de la demande dirigée contre lui.

L'exception de nullité de la requête pour libellé obscur est partant à rejeter.

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

- Quant au fond

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 26 février 2021, ayant pris effet le 1^{er} mai 2021, PERSONNE5.) a donné en location à PERSONNE1.), à PERSONNE2.), à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.400.- euros. Conformément aux stipulations contractuelles, les locataires ont payé une garantie locative à hauteur de 2.800.- euros.

Il est constant en cause que les locataires ont quitté les lieux en date du 31 mars 2023 et qu'en date du 4 avril 2023, l'huissier de justice suppléant Marine HAAGEN a dressé un procès-verbal de constat en présence des parties. Les clés ont été restituées à cette date.

En ce qui concerne la demande en remboursement de la garantie locative, le tribunal rappelle que la garantie locative n'est remboursable, ou sujette à restitution, qu'après l'expiration du bail : le preneur ne peut en réclamer la remise aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution des obligations couvertes par cette garantie, le plus souvent, toutes celles que le contrat et la loi lui imposent : il doit restituer le bien, réparer les éventuels dégâts locatifs ou en payer le coût. Il ne peut en cours de bail

imposer des compensations s'il omet d'exécuter l'une de ses obligations. N'étant remboursable qu'après entière exécution, le bailleur exerce sur elle le droit de rétention et n'est tenu de remettre le solde revenant au preneur qu'au moment où la rétention n'a plus de raison d'être (Les Nouvelles, Le louage de choses, p. 441 et 442 sub n°1165b et s.).

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est 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 des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P31 n°2/2001, n°65).

Le bailleur s'oppose à la demande en soutenant que les locataires ont causé des dégâts locatifs qu'il évalue au montant de la garantie locative.

Il convient dès lors d'analyser en premier lieu la demande reconventionnelle du défendeur tendant à voir fixer les frais de remise en état au montant de 2.800.- euros, correspondant au montant de la garantie locative.

Aux termes de l'article 6 du contrat de bail signé entre parties « *Le preneur reconnaît avoir eu l'objet en bon état, suite à un état des lieux contradictoire avec le bailleur ou sans mandataire à la remise des clés, de les entretenir et de les rendre à l'expiration du bail dans le même état dans lequel ils ont été loués sous réserve de la vétusté naturelle due à l'usage normal.* »

Il résulte des explications fournies à l'audience que les parties n'ont pas dressé d'état des lieux d'entrée.

Si les parties n'ont pas dressé d'état des lieux au début du bail, le locataire est présumé avoir reçu l'objet en bon état de réparations locatives. Il doit dès lors le rendre en bon état. Il s'agit cependant là d'une présomption simple, la preuve contraire pouvant être rapportée par le locataire (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, n°146).

En l'occurrence, les locataires ne rapportent pas la preuve que les lieux se trouvaient en mauvais état en début de bail, de sorte que les lieux sont présumés avoir été remis en bon état, ce qui a par ailleurs été indiqué dans le contrat de bail.

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. M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, p. 343).

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. Trib. Lux. 5 février 1987, rôle no 35323).

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, Le bail à loyer, P. 31, 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. M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, p. 344).

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 (cf. Trib. Lux. 27 mars 2012, B.I.J. n°8/2012).

Il appartient dès lors dans un premier temps au propriétaire d'établir les dégâts par lui allégués.

Le tribunal rappelle encore que 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. C'est le coût des réparations nécessaires qui est dû. 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. La réparation des dégâts locatifs est due même si le locataire ultérieur prend envers le bailleur l'engagement de remettre les lieux en état. Les dégâts locatifs doivent en effet être estimés au moment de la restitution du bien. Si le juge doit évaluer, au moment où il statue, le montant de l'indemnité qu'il alloue en raison de dégâts locatifs, il ne peut tenir compte, dans cette évaluation, des événements postérieurs aux manquements du locataire et étrangers à ceux-ci et au dommage en lui-même, qui auraient amélioré ou aggravé la situation du bailleur, tels que la revente de l'immeuble (Y. Merchiers, Le bail en général, n° 287, p. 227).

PERSONNE5.) se réfère aux constatations de l'huissier de justice pour retenir que les locataires n'ont pas remis les lieux dans un bon état. Il note surtout que les retouches de peinture effectuées par les locataires ont laissé de nombreuses traces et que les lieux n'étaient pas très propres.

Dans son procès-verbal de constat, l'huissier de justice a retenu ce qui suit :

« *Remarques générales :*

Monsieur PERSONNE5.) déclare que l'appartement a été refait et repeint avant l'entrée des locataires le 1^{er} mai 2021.

Dans toutes les pièces de la maison, les murs présentent des taches de retouches de peinture, mais aussi des traces noirâtres ou grisâtres. Les portes intérieures présentent également des traces noirâtres.

Les locataires déclarent qu'ils ont fait les retouches de peinture.

Les sols sont sales, présentent des taches de peinture blanche et les parquets sont rayés et abîmés par endroits.

Les fenêtres et volets fonctionnent dans toutes les pièces.

Rez-de-chaussée

Salon

Les murs présentent des retouches de peinture et quelques traces grisâtres (Photos n°1 et 2).

Le détecteur de fumée est manquant, les vis de fixation sont visibles (Photo n°2).

Madame PERSONNE1.) déclare qu'elle l'a retiré.

La porte est sale (Photos n°3 et 7).

Un résidu d'autocollant est visible sur une plinthe (Photo n°4).

Le boîtier du thermostat est sale (Photo n°6).

Couloir

Des retouches de peinture de même que des traces noirâtres et grisâtres sont visibles aux murs (Photos n°8 à 15).

Le volet roulant manuel de la porte menant au jardin fonctionne (Photos n°16 et 17).

Les portes de l'armoire renfermant le compteur d'électricité présentent des traces noirâtres (Photo n°18).

Le relevé du compteur d'électricité indique 28731.195 kWh (Photo n°19).

Le mur est sale sur la droite de la porte menant vers la cave et une tache de peinture est visible sur le flanc de l'escalier (Photo n°20).

Cuisine

Une plinthe est manquante sous le meuble de l'évier ; Madame PERSONNE1.) déclare qu'elle tombait et qu'elle l'a finalement retirée et posée sur le placard suspendu (Photo n°21).

Les caches aux extrémités des baguettes de finition sont manquants (Photos n°22 et 25).

L'intérieur des tiroirs est souillé (Photo n°24).

Des retouches de peinture sont visibles aux murs (Photos n°28 et 29).

Le revêtement mural est abîmé au niveau de l'enrouleur de la sangle du volet roulant (Photo n°30).

Extérieur

Jardin

Quelques petits déchets sont présents dans le jardin (Photos n°31 à 34).

Abri de jardin

La porte est détériorée dans sa partie inférieure (Photo n°37).

Monsieur PERSONNE5.) déclare que la porte était déjà détériorée dans sa partie inférieure lors de l'entrée des locataires.

Monsieur PERSONNE1.) déclare qu'il a ajouté des tuyaux et des robinets (Photo n°39).

Partie avant de la maison

Rien à signaler

Sous-sol

Cave

Les relevés des compteurs suivants sont effectués :

- Gaz : 3190,7741 m³
- Eau : 705,71 m³

Etage 1

Escalier

Quelques taches de peinture blanche sont visibles sur le demi-palier (Photo n°51).

Couloir

Des retouches de peintures sont visibles aux murs (Photo n°53)

Chambre donnant la rue

Le détecteur de fumée est manquant, seul le support est fixé au plafond (Photo n°54).

Des retouches de peinture sont visibles aux murs (Photos n°54 à 57).

Des traces noirâtres sont visibles aux murs ainsi qu'un résidu de pâte adhésive (Photo n°57).

Quelques traces sont visibles sur la porte (Photos n°58 et 59).

Salle de bains

Le chambranle de la porte est abîmé (Photo n°60).

Quelques traces sont visibles aux murs (Photos n°2 et 6).

Chambre donnant sur le jardin

Des retouches de peinture sont visibles aux murs (Photos n°67 à 70).

La porte présente quelques traces et de petits impacts (Photos n°71).

Une tache de peinture est visible sur l'interrupteur (Photo n°72).

La plinthe est décollée à proximité de la porte (Photo n°73).

Etage 2

Escalier

Des retouches de peinture sont visibles aux murs et quelques taches de peinture blanche sont visibles sur le demi-palier et le limon de l'escalier (Photos n°74 à 76).

Palier

Le sol est sale et le parquet est abîmé par endroits et des retouches de peinture sont visibles aux murs (Photos n°77, 78, 80 à 85).

La fenêtre de toit est sale et des taches noirâtres sont visibles autour de l'encadrement de la fenêtre (Photos n°79).

Une charnière est manquante sur la deuxième porte de placard bas en partant de la gauche (Photo n° 81)

Monsieur PERSONNE1.) déclare n'avoir jamais utilisé les placards bas).

Salle de bains

Des traces grisâtres sont visibles sur la face interne de la porte (Photo N°86).

Le miroir de l'armoire de toilette est sale (Photo n°87).

La tablette à l'intérieur de la douche est sale (Photo n°90).

Des autocollants à effet miroir se décollent par endroits dans la douche (Photo n°91).

Des moisissures sont visibles autour de la fenêtre de toit (Photo 92).

Chambre

Des retouches de peinture sont visibles aux murs (Photos n°93 à 97).

Le parquet est sale et présente des traces, des rayures et un trou (Photos n°98 et 99).

Grenier

Le luminaire fonctionne. »

Il résulte ainsi du procès-verbal de constat que les locataires admettent avoir effectué des retouches de peinture. Il s'avère néanmoins que ces retouches sont visibles à de nombreux endroits. L'huissier a par ailleurs relevé d'autres dégâts, tels le chambranle abîmé, des détecteurs de fumée manquants et des saletés.

Au vu de l'ensemble des dégâts relevés par l'huissier de justice qui dépassent, compte tenu de leur multitude, l'usure normale, le tribunal fixe *ex aequo et bono* les dégâts causés par les locataires au montant de 2.800.- euros.

Compte tenu de ces considérations, c'est à bon droit que PERSONNE5.) s'oppose à la restitution de la garantie locative et il y a lieu de dire non fondée la demande des requérants en remboursement de la garantie locative.

En ce qui concerne la demande en remboursement des frais d'avocat à hauteur de 638.- euros, les requérants versent deux courriers qu'un avocat a écrit pour leur compte dans la présente affaire.

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 (Cour d'appel, 20 novembre 2014, n°39462 cité dans TAD, 14 mars 2018, numéro du rôle 21284 et 21411).

A défaut de pièces justifiant les frais d'avocat exposés pour la défense de leurs intérêts dans le cadre de la présente procédure, les requérants restent en défaut de justifier le préjudice allégué. Ils restent par ailleurs en défaut d'établir l'existence d'une faute dans le chef du défendeur. Leur demande doit partant être déclarée non fondée sur base de la responsabilité délictuelle.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner les requérants aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

dit non fondée l'exception tirée du libellé obscur,

donne acte à PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur demande en paiement à titre de frais d'avocat,

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la forme,

fixe les montants des dégâts causés par les locataires *ex aequo et bono* au montant de 2.800.- euros,

dit non fondée la demande en remboursement de la garantie locative,

dit non fondée la demande en paiement à titre de frais d'avocat,

condamne PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.