Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 613/25
du 14.02.2025
L-BAIL-145/24

Audience publique du quatorze février deux mille vingt-cinq

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.)**,

demeurant à L-ADRESSE1.), et

2) **PERSONNE2.)**,

demeurant à L-ADRESSE2.),

parties demanderesses au principal,
parties défenderesses par reconvention,

comparant par Maître Sarah HOUPLON, avocat, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, tous deux demeurant à Luxembourg,

e t

1) **PERSONNE3.)**, et

2) **PERSONNE4.)**,

demeurant ensemble à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses au principal,
parties demanderesses par reconvention,

ayant initialement comparu par Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, comparant en personne par la suite de l'audience du 11 octobre 2024.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 1er mars 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 16 avril 2024 à 09.00 heures, salle JP 0.15.

Après trois remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi 17 décembre 2024 à 9 heures salle JP0.15, lors de laquelle Maître Sarah HOUPLON, avocat, se présentant pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.), et PERSONNE3.) et PERSONNE4.) 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 remis,

le jugement qui suit :

Exposé du litige

Suivant contrat de bail du 5 février 2021 avec effet au 1er avril 2021, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (ci-après les époux GROUPE1.)) ont donné en location, pour une durée indéterminée d'un an minimum, à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.), un appartement sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.000 euros et d'une avance sur charges de 230 euros, payables ensemble le 1er de chaque mois.

Les parties ont mis fin au contrat de bail et l'état des lieux de sortie a été établi en date du 10 mai 2023.

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de et à Luxembourg le 1er mars 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation des époux GROUPE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour les entendre condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à payer à PERSONNE1.) la somme de 4.460 euros, outre les intérêts légaux.

Ils demandent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros et la condamnation des époux GROUPE1.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir qu'en début de bail une garantie bancaire à concurrence de 4.460 euros aurait été constituée auprès de la banque de PERSONNE1.). Le contrat de bail a pris fin le 10 mai 2023 et les parties avaient convenu que la garantie locative serait restituée après réception des décomptes finaux pour l'eau et l'électricité.

Les parties demanderesses exposent qu'elles n'auraient jamais reçu ces décomptes finaux, de sorte que les époux GROUPE1.) retiendraient de manière arbitraire la garantie locative.

Les époux GROUPE1.) exposent que le contrat de bail aurait été résilié par courrier du 31 mars 2023, de sorte que le préavis de trois mois aurait pris cours le 1er avril 2023 pour se terminer le 30 juin 2023. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aurait procédé au paiement du loyer pour le mois d'avril 2023 uniquement. Les loyers pour les mois de mai et juin 2023 n'auraient pas été payés.

Ils exposent avoir retenu la garantie locative en raison des loyers en souffrance pour les mois de mai et juin 2023, du solde des charges locatives ainsi que des frais de nettoyage.

En ce qui concerne l'état des lieux de sortie, les époux GROUPE1.) indiquent que celui-ci aurait été réalisé en date du 10 mai 2023 en présence uniquement de PERSONNE1.). Lors de cet état des lieux, il aurait été convenu entre parties qu'en raison des tâches sur les murs, la présence de calcaire dans la salle de bain , la disparition du pommeau et du tuyaux de la douche et des clés de la buanderie, la somme de 450 euros serait retenue sur la garantie locative.

Ils expliquent encore avoir renoncé à la clause du contrat de bail prévoyant la remise en peinture de l'appartement aux frais des locataires.

Les époux GROUPE1.) exposent qu'ils n'auraient reçu les décomptes pour l'eau et l'électricité que très tardivement, à savoir en date du 24 juillet 2024. Ils auraient envoyé ces décomptes à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.), qui n'y auraient réservé aucune suite.

A l'audience des plaidoiries du 17 décembre 2024, les époux GROUPE1.) ont fait valoir que les lieux n'auraient pas été nettoyés correctement en fin de bail.

Ils ont formulé une demande reconventionnelle afin de voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement de la somme de 2.015 euros, se composant comme suit :

- 450 euros pour les frais de nettoyage,
- 1.115 euros pour le loyer et les charges du mois de mai 2023,
- 450 euros pour la remise en état des lieux loués.

Ils ont encore fait valoir que la garantie locative ne devrait être restitué qu'à PERSONNE1.) au motif que lui seul aurait constitué ladite garantie.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se sont rapportés à prudence de justice en ce qui concerne le paiement du loyer pour le mois de mai 2023.

Ils ont contesté l'état de saleté de l'appartement et ainsi les frais de nettoyage réclamés par les époux GROUPE1.).

Appréciation

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, est compétent pour connaître de la demande.

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

La garantie locative n'est remboursable que si le preneur justifie de l'exécution de ses obligations et de la réparation d'éventuels dégâts locatifs.

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

La garantie locative est en effet 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, P. 31 n° 2/2001, n° 65).

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 formulée par les époux GROUPE1.) pour s’opposer à la demande.

1. <u>Les demandes reconventionnelles</u>

Aux termes de l’article 1728 du code civil, le preneur est tenu d’user de la chose louée en bon père de famille.

En vertu de l’article 1730 du code civil, s’il a été fait un constat 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.

Selon l’article 1732 du même code, [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.

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). Seule la réparation de dégâts imputables au locataire et qui ne résultent pas d’une usure normale ou de la vétusté peut être mise à charge du preneur.

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 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 excédante 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. 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 (Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, n° 114, Pas. 31, p. 343 ; Tribunal d’arrondissement de et à Luxembourg, 5 février 1987, n° 35.323 du rôle).

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 (Marianne Harles, op. cit., p. 344).

Le Tribunal rappelle que le bailleur peut prouver les dégradations moyennant tous les moyens de preuve légalement admis.

En vertu des articles 55 et 58 du nouveau code de procédure civile, les parties ont la charge d'alléguer à l'appui de leurs prétentions les faits propres à les fonder et il appartient à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Au vu de ces principes directeurs qui régissent la charge des preuves, il appartient donc aux parties de soumettre les éléments de preuve qui justifient leurs prétentions.

Le juge apprécie les prétentions au vu des éléments de preuve, dont les pièces, que les parties lui soumettent.

Il appartient dès lors dans un premier temps aux époux GROUPE1.) de prouver les dégâts allégués.

- Les dégâts locatifs

Les époux GROUPE1.) exposent que les parties auraient convenu d'un montant de 450 euros pour les frais de remise en état.

Un état des lieux de sortie a été dressé en l'occurrence entre parties en date du 10 mai 2023.

Le tribunal relève en premier lieu que les photos reprises dans l'état des lieux de sortie sont identiques à celle figurant dans l'état des lieux d'entrée. Par conséquent, elles ne sauraient prouver un quelconque dommage affectant les lieux.

Il résulte de cet état des lieux de sortie que la tête et le tuyau de douche manquent et que les clés de la buanderie sont manquantes. Il y est encore indiqué que l'évier de la cuisine présente des traces de calcaire.

Le tribunal relève que ces dégâts excèdent l'usure normale, de sorte qu'il y a lieu de déclarer la demande des époux GROUPE1.) fondée.

En ce qui concerne le montant à allouer aux époux GROUPE1.), le tribunal relève que la somme de 450 euros retenue entre parties ne paraît pas excessive, de sorte qu'il échet d'allouer aux époux GROUPE1.) ce montant.

- Les frais de nettoyage

Le point 18 du contrat de bail dispose que « *Lors de son départ le locataire a le choix, soit de nettoyer l'appartement correctement comme il l'a trouvé lors de son emménagement soir de donner l'ordre au propriétaire de faire nettoyer l'appartement moyennant une indemnité forfaitaire de 450 € (….)* ».

L'état des lieux d'entrée indique pour l'ensemble des pièces la mention suivante « propre ».

Il ne résulte d'aucun élément soumis à l'appréciation du tribunal, ni d'une mention figurant sur l'état des lieux de sortie, que l'appartement se trouvait dans un état sale qui nécessitait un nettoyage après le départ des locataires.

Par conséquent, le tribunal retient que les époux GROUPE1.) restent en défaut de rapporter la preuve de la nécessité de procéder au nettoyage des lieux loués. Leur demande est partant à rejeter pour être non fondée.

- Le loyer pour le mois de mai 2023

Les époux GROUPE1.) réclament le paiement d'un montant de 1.115 euros, correspondant à la moitié du loyer pour le mois de mai 2023 motif pris que les parties demanderesses n'auraient quitté les lieux que le 10 mai 2023.

Il ressort du contrat de bail que celui-ci a été conclu pour une durée indéterminée et que la résiliation ne pourra s'effectuer qu'à la fin d'un mois et moyennant un préavis de trois mois.

En l'espèce, les parties demanderesses ont résilié le contrat de bail suivant courrier daté du 31 mars 2023 et indiquant que le préavis prendrait cours le 1er avril 2023 pour se terminer le 30 juin 2023.

Les locataires étaient dès lors tenus au paiement des loyers et avances sur charges pendant la durée de préavis.

Force est toutefois de constater que l'état des lieux de sortie a été dressé en date du 10 mai 2023, soit avant la fin du délai de préavis. Le tribunal en déduit que les parties ont, d'un commun accord, décidé de mettre fin au contrat de bail avant l'expiration du délai de préavis. Par conséquent, les locataires n'étaient dès lors tenus qu'au paiement des loyers jusqu'à la libération effective des lieux loués, soit le 10 mai 2023.

Le loyer et les avances sur charges s'élèvent, suivant disposition du contrat de bail, à la somme de 2.230 euros, de sorte que PERSONNE1.) et PERSONNE2.), sont redevable de la somme de 719,39 euros (2.230/31 x 10 jours) à titre de loyer et avances sur charge pour le mois de mai 2023.

- Les charges locatives

Dans la mesure où le contrat de bail a pris effet 1er avril 2021 et a pris fin le 10 mai 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont redevables du paiement des charges pour cette période.

A l'examen des décomptes de charges versés en cause, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont payé un surplus a titre des avances sur charge à hauteur de 269 euros.

Il y a partant lieu de condamner les époux GROUPE1.) à rembourser à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 269 euros.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir que la demande reconventionnelle des époux GROUPE1.) est à déclarer fondée à concurrence du montant de 900,35 euros (450 + 719,35 – 269) et est à débouter pour le surplus.

2. <u>La restitution de la garantie locative</u>

Il convient de rappeler que la garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître pendant la durée du bail, et notamment le recouvrement des loyers et charges impayés, ainsi que des frais de remise en état des dégradations et dégâts locatifs causés par le locataire.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues.

Le preneur ne peut réclamer la remise de la garantie locative 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.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) a fourni une garantie locative d'un montant de 4.460 euros.

Au vu des développements qui précèdent concernant la demande reconventionnelle et au vu du sort de cette demande, il échet de retenir que les époux GROUPE1.) ont retenu de manière justifiée la somme de totale de 900,35 euros sur la garantie locative.

Après compensation et après déduction du montant de 900,35 euros valablement retenu par les époux GROUPE1.), la demande de PERSONNE1.) en restitution de la garantie locative est à dire fondée à concurrence du solde de 3.559,65 euros (4.460 – 900,35).

PERSONNE1.) a sollicité la condamnation solidaire des époux GROUPE1.) sans motiver la base de la solidarité invoquée.

Pour autant que PERSONNE1.) entend se baser sur l'article 220 du code civil, il échet de constater ce qui suit :

L'article 220 précité prévoit que chacun des époux a pouvoir pour passer seul les contrats qui ont pour objet l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants, toute dette ainsi contractée par l'un oblige l'autre solidairement. Les droits et obligations nés du mariage à charge ou au profit des époux, et notamment la solidarité édictée par l'article 220 du code civil pour les dettes ménagères, subsistent en cas de séparation de fait et pendant l'instance en divorce.

Les époux, co-titulaires du bail du local servant à leur habitation, sont tenus solidairement du règlement du loyer et des charges, sans qu'un époux puisse, pour échapper à cette obligation, faire état de son départ du domicile conjugal, notamment lorsque l'épouse a été autorisée à résider séparément (Civ. 2ème, 3 octobre 1990 : Bull. civ. II, n° 177).

En l'espèce, il faut considérer qu'une restitution d'une garantie locative ne saurait être assimilée à une dette relative au domicile conjugal.

Une solidarité laisse partant d'être fondée.

Les époux GROUPE1.) sont dès lors condamnés *in solidum* à payer à PERSONNE1.) la somme de 3.559,65 euros, avec les intérêts légaux à partir du 1er mars 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

3. <u>Les demandes accessoires</u>

- <u>Les indemnités de procédure</u>

Les parties demanderesses et les époux GROUPE1.) sollicitent chacun l'allocation d'une indemnité de 1.500 euros sur base 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 (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu de l'issue du litige, tant les parties demanderesses que les époux GROUPE1.) restent en défaut de rapporter la preuve de l'inéquité requise, de sorte qu'elles sont à débouter de leurs demandes respectives.

- <u>L'exécution provisoire</u>

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.

- <u>Les dépens</u>

Compte tenu de ce que chaque partie en cause a obtenu partiellement gain de cause, le tribunal décide de faire masse des frais et des dépens de l'instance et de les leur imposer à concurrence de moitié à chaque partie.

Par ces motifs

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

dit les demandes principale et reconventionnelle des parties recevables en la forme,

dit fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) à concurrence du montant de 900,35 euros,

dit que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont valablement retenu le montant de 900,35 euros sur la garantie locative,

après compensation et après déduction du montant de 900,35 euros valablement retenu par PERSONNE3.) et PERSONNE4.),

dit fondée la demande principale de PERSONNE1.) à concurrence du montant de 3.559,65 euros,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) *in solidum* à payer à PERSONNE1.) le montant de 3.559,65 euros, avec les intérêts légaux à partir du 1er mars 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

dit fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire ;

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose à concurrence de moitié à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) et de l'autre moitié à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER Juge de paix	Michel BLOCK Greffier