Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 614/25
du 14.02.2025
L-BAIL-146/24

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

PERSONNE1.),

demeurant à D-ADRESSE1.),

parties demanderesse 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) **PERSONNE2.)**, et

2) **PERSONNE3.)**,

demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

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 JP 0.15, lors de laquelle Maître Sarah HOUPLON, avocat, se présentant pour PERSONNE1.), et PERSONNE2.) et PERSONNE3.) 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 14 janvier 2023 avec effet au 10 février 2023, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après les époux GROUPE1.)) ont donné en location, pour une durée indéterminée d'un an minimum, à PERSONNE1.), un appartement meublé sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.800 euros et d'une avance sur charges de 250 euros, payables ensemble le 1er de chaque mois.

Les parties ont mis fin au contrat de bail d'un commun accord avec effet au 30 novembre 2023, date à laquelle un état des lieux de sortie a été établi.

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de et à Luxembourg le 1er mars 2024, PERSONNE1.) a 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 PERSONNE4.) la somme de 5.400 euros, outre les intérêts légaux.

Il demande 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 sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que les parties auraient convenu, lors de l'état des lieux de sortie, que les époux GROUPE1.) retiendraient la somme de 2.000 euros sur la garantie locative afin de couvrir les frais de peinture, de nettoyage et pour les autres réparations à effectuer dans les lieux loués, à condition que les époux GROUPE1.) prouvent la réalisation des travaux et réparations en versant les factures afférentes. Or, ces preuves n'auraient jamais été remises à PERSONNE1.).

Il demande dès lors à voir condamner les époux GROUPE1.) à lui restituer l'intégralité de la garantie locative, soit un montant de 5.400 euros.

Les époux GROUPE1.) exposent que le contrat de bail aurait été résilié par courrier simple daté du 1er septembre 2023 et ce malgré les stipulations contractuelles prévoyant une durée minimale d'une année. De plus, PERSONNE1.) aurait arrêté de payer le loyer à partir du mois de novembre 2023. Par conséquent, les loyers pour les mois de novembre 2023 et décembre

2023 seraient encore dus alors que l'appartement n'aurait été reloué qu'au mois de janvier 2024.

Les époux GROUPE1.) s'opposent à la restitution de la garantie locative au motif qu'outre les loyers en souffrance, l'appartement présentait des dégâts locatifs. Au moment de la prise en location l'appartement aurait été neuf et lors de l'état des lieux de sortie, ils ont dû constater que le plan de travail de la cuisine était endommagé, la machine à laver était tombée en panne et aurait dû être remplacée, les murs de l'appartement présentaient des tâches et ont dû être repeints. En raison de ces dégâts, les parties auraient convenu qu'un montant de 2.000 euros serait à retenir sur la garantie locative et cela aurait été inscrit dans l'état des lieux de sorties.

Ils exposent encore que les frais d'électricité pour les mois de février et mars 2023 leur auraient été facturés alors qu'PERSONNE1.) était en retard avec sa demande auprès de la société SOCIETE1.).

Ils expliquent également qu'PERSONNE1.) serait toujours inscrit à l'adresse des lieux loués tant auprès de la ORGANISATION1.) qu'auprès de la CCSS, de sorte qu'il continuerait d'utiliser cette adresse.

A titre reconventionnel, les époux GROUPE1.) demandent dès lors à se voir allouer les montants suivants :

- 2.000 euros pour les frais de remise en état,
- 2.050 euros pour le loyer du mois de novembre 2023,
- 2.050 euros pour le loyer du mois de décembre 2023,
- 75 euros pour les frais d'électricité pour les mois de février et mars 2023,
- 1.200 euros à titre de dommages et intérêts parce qu'PERSONNE1.) est toujours inscrit et déclaré à l'adresse des lieux loués.

PERSONNE1.) conteste l'ensemble des demandes adverses.

Il explique qu'il ne savait pas qu'il devait se désinscrire auprès de la ORGANISATION1.) et qu'il s'agirait dès lors d'une erreur. De plus, les époux GROUPE1.) resteraient en défaut de rapporter la preuve d'un préjudice dans leur chef du fait de cette inscription.

En ce qui concerne les frais d'électricité, il déclare se rapporter à prudence de justice.

Il déclare encore ne pas s'opposer au paiement du loyer pour le mois de novembre 2023, mais il conteste redevoir le loyer pour le mois de décembre 2023. Ce loyer ne serait pas dû, faute pour les époux GROUPE1.) de rapporter la preuve d'un préjudice. A titre subsidiaire, il se rapporte à prudence en ce qui concerne le bienfondé de cette demande.

PERSONNE1.) conteste enfin le montant de 2.000 euros réclamé au titre des frais de remise en état au motif que l'existence des dégâts locatifs ne serait pas établie. Lors de l'état des lieux de sortie il aurait accepté que ce montant soit retenu à titre provisoire afin de récupérer le solde de la garantie locative rapidement. Or, à défaut de preuve de la réalisation effective des travaux de remise en état, il n'y aurait pas lieu de retenir les 2.000 euros.

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. **Les demandes reconventionnelles**

- Les dégâts locatifs

Les époux GROUPE1.) exposent que les parties auraient convenu d'un montant de 2.000 euros pour les frais de remise en état.

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.

En l'espèce, il résulte de l'état des lieux d'entrée qu'il s'agissait d'une première location et que l'appartement était dans un état neuf.

Un état des lieux de sortie a été dressé entre parties en date du 30 novembre 2023 et il ressort de cet état des lieux que les murs de l'appartement présentent des tâches et que le plan de travail dans la cuisine est gonflé près de l'évier.

Le tribunal relève en premier lieu que les photos reprises dans l'état des lieux de sorte 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 est constant en cause que le contrat de bail avait été conclu pour une durée indéterminée avec une durée minimum d'une année et qu'PERSONNE1.) a quitté les lieux au mois de novembre 2023, soit après seulement 10 mois de location.

Aux termes du contrat de bail, *« si le locataire quitte les lieux avant 3 (trois) ans, il fera repeindre les murs et les plafonds par des hommes de métier si leur état diffère de l'état initial hors usure normale »*.

L'état des lieux d'entrée indique que les murs étaient dans un très bon état tandis que l'état des lieux de sortie fait état de taches et traces sur les murs.

Les dégâts sur le plan de travail sont également repris dans l'état des lieux de sortie alors que l'état de lieux d'entrée fait état de matériel en parfait état.

Le tribunal relève qu'il ne ressort d'aucun élément soumis à son appréciation que l'appartement se trouvait dans un état sale au moment de l'état des lieux de sortie, ni que le lave-linge aurait été défectueux ou endommagé.

Il y a lieu de relever que l'état des lieux de sortie contient la mention manuscrite *suivante « Convenu entre parties le propriétaire conservera 2000€ (deux mille euros) pour les dégâts suivants : peinture nettoyage , lave-linge, plan de travail »*. Cette mention est suivie de la mention « ok » et de la signature du locataire et des propriétaires.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir qu'PERSONNE1.) est tenu d'assumer les frais de remise en peinture conformément aux stipulations contractuelles entre parties. Il est encore tenu aux frais relatifs à la remise en état du plan de travail, ces dégâts excédant l'usure normale.

Le montant de 2.000 euros convenu entre parties ne paraissant pas excessif, il y a échet d'allouer aux époux GROUPE1.) montant de 2.000 euros et leur demande y afférente est à déclarer fondée à concurrence dudit montant.

- <u>Le loyer pour le mois de novembre et décembre 2023</u>

Les époux GROUPE1.) réclament le paiement d'un montant de 4.100 euros, correspondant aux loyers et avances sur charges pour les mois de novembre et décembre 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, PERSONNE1.) a résilié le contrat de bail suivant courrier daté du 1er septembre 2023.

Conforment aux dispositions du contrat de bail, la durée minimale du contrat était d'une année, de sorte qu' PERSONNE1.) était en principe tenu au paiement des loyers et avances sur charges jusqu'au mois de janvier 2024 inclus.

Il est constant en cause que l'état des lieux de sortie a été réalisé en date du 30 novembre 2023 en présence des propriétaires. Le tribunal en déduit que les parties ont, d'un commun accord, décidé de mettre fin au contrat de bail avant l'expiration de la durée minimale d'un an.

Par conséquent, PERSONNE1.) n'était tenu qu'au paiement des loyers jusqu'à la libération effective des lieux loués, soit le 30 novembre 2023.

Le loyer et les avances sur charges s'élèvent, suivant disposition du contrat de bail, à la somme de 2.050 euros, la demande des époux GROUPE1.) est à déclarer fondée à concurrence de ce montant, correspondant au loyer et avances sur charges pour le mois de novembre 2023.

- Les frais d'électricité

Les époux GROUPE1.) demandent l'allocation d'un montant de 75 euros au titre des frais d'électricité pour les mois de février et mars 2023.

Le tribunal rappelle qu' PERSONNE1.) a occupé les lieux loués du 10 février 2023 au 30 novembre 2023, de sorte qu'il est redevable des frais d'électricité durant cette période.

Les époux GROUPE1.) versent en cause une facture émise par la société SOCIETE1.). A l'analyse de cette facture, le tribunal relève d'une part que celle-ci porte sur la période allant du 2 février 2023 au 31 mars 2023, et que d'autre part, il résulte de cette facture que la somme de 100 euros a été facturée aux époux GROUPE1.) à titre d'acompte et qu'un solde de 24,90 euros leur a été restitué.

La facture couvrant une période durant laquelle PERSONNE1.) occupait les lieux, les frais d'électricité sont à mettre à sa charge.

La demande des époux GROUPE1.) est dès lors à déclarer fondée à concurrence de la somme de 75 euros.

- Les dommages et intérêts

Les époux GROUPE1.) réclament des dommages et intérêts à hauteur de 1.200 euros en raison du fait qu'PERSONNE1.) aurait omis de se désinscrire auprès de la ORGANISATION1.) suite à la fin du contrat de bail.

Faute pour les époux GROUPE1.) d'établir un préjudice dans leur chef du fait de l'omission par PERSONNE1.) de se désinscrire auprès de la ORGANISATION1.) suite à son départ, la demande est à rejeter pour être non fondée.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, la demande reconventionnelle des époux GROUPE1.) est à déclarer fondée à concurrence du montant de 4.125 euros (2.000 + 2.050 + 75) et est à débouter pour le surplus.

2. La restitution de la garantie locative

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 qu'PERSONNE1.) a fourni une garantie locative d'un montant de 5.400 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 4.125 euros sur la garantie locative.

Après compensation et après déduction du montant de 4.125 euros valablement retenu par les époux GROUPE1.), la demande d'PERSONNE1.) en restitution de la garantie locative est à dire fondée à concurrence du solde de 1.275 euros (5.400 – 4.125).

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

Pour autant qu'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 1.275 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, aucune des parties ne justifie de l'inéquité requise de sorte qu'il y a lieu de rejeter les demandes respectives pour être non fondée.

- 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 ».*

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.

- Les dépens

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 PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) à concurrence du montant de 4.125 euros,

dit que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont valablement retenu le montant de 4.125 euros sur la garantie locative,

après compensation et après déduction du montant de 4.125 euros valablement retenu par PERSONNE2.) et PERSONNE3.),

dit fondée la demande principale d'PERSONNE1.) à concurrence du montant de 1.275 euros,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) *in solidum* à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.275 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 PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

dit non fondée la demande d'PERSONNE1.) 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 PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) et de l'autre moitié à PERSONNE1.).

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