Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 615/24
du 14.02.2025
L-BAIL-144/24

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 L-ADRESSE1.)**,**

partie demanderesse au principal,
partie défenderesse sur 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 JP0.15, 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 8 janvier 2021 avec effet au 1er mars 2021, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après les époux GROUPE1.)) ont donné en location, pour une durée d'un an minimum tacitement renouvelable d'année en année, à PERSONNE4.) et à PERSONNE1.), un appartement meublé sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.590 euros et d'une avance sur charges de 180 euros, payables ensemble le 1er de chaque mois.

Le contrat de bail a pris fin le 26 octobre 2022 et un état des lieux de sortie a été réalisé.

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 PERSONNE1.) la somme de 3.540 euros, outre les intérêts légaux.

PERSONNE1.) 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 le contrat de bail aurait pris fin et que les propriétaires retiendraient de manière injustifiée la garantie locative payée en début de bail.

Il explique que lors de l'état des lieux de sortie, les parties auraient convenu que les propriétaires communiqueraient un devis relatif aux travaux de peinture à réaliser dans l'appartement ainsi qu'une copie signée par les propriétaires de l'état des lieux de sortie. Or, il n'aurait jamais reçu les documents en question, de sorte que la garantie locative serait injustement retenue.

Les époux GROUPE1.) exposent que le contrat de bail ne contiendrait aucune clause de solidarité, de sorte que PERSONNE4.) et PERSONNE1.) auraient été tenus de résilier le contrat de bail séparément. Or, ils n'auraient reçu aucune lettre de résiliation ni de la part de PERSONNE4.) ni de la part de PERSONNE1.), de sorte que le contrat de bail se poursuivrait toujours faute de résiliation intervenue en bonne et due forme.

Ils s'interrogent également sur la recevabilité de la requête introduite par PERSONNE1.) seul.

Ils expliquent qu'ils auraient été informés par l'agence immobilière en charge de la location, que PERSONNE1.) souhaitait quitter les lieux et qu'un état des lieux de sortie se tiendrait le 26 octobre 2022. Lors de cet état des lieux, seul PERSONNE1.) était présent alors que PERSONNE4.) n'habitait déjà plus les lieux.

Les époux GROUPE1.) font plaider que lors de l'état des lieux de sortie l'appartement était sale, la peinture des murs était abîmée, la porte d'entrée était abîmée, la salle de bain était pleine de calcaire, le canapé présentait des tâches, le frigo était rempli de nourriture, l'armoire de la chambre à coucher était endommagée et le matelas du lit était tâché. De plus, ils ont dû remplacer les protections et les housses de couettes alors que celles fournies lors de l'entrée dans les lieux avaient disparu. Enfin, la cave était remplie de déchets et de cartons appartenant aux locataires.

Ils exposent encore que l'état des lieux n'aurait durée qu'une vingtaine de minutes et aurait été réalisé à la va-vite, raison pour laquelle Madame PERSONNE3.), qui était seule présente, aurait refusé de signer l'état des lieux de sortie. Ils soutiennent que par conséquent aucun état des lieux de sortie n'aurait été établi.

Compte tenu de l'état de l'appartement, ils s'opposent à la restitution de la garantie locative et demande, à titre reconventionnel, à se voir allouer le montant de la garantie locative afin de couvrir les frais de remise en état.

PERSONNE1.) conclut à la recevabilité de sa demande au motif que lui seul aurait constitué la garantie locative.

Il conteste l'absence de résiliation en bonne et due forme alors qu'il aurait été convenu entre parties d'établir un état des lieux de sortie.

Il conteste encore tous les dégâts locatifs invoqués par les propriétaires pour ne pas être établis par une quelconque preuve. En tout état de cause, les dégâts allégués n'excèderaient pas l'usure normale. De plus, le devis relatif aux travaux de peinture daterait du 18 mars 2024, soit près de 18 mois après sa sortie des lieux.

Appréciation

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

1. **La recevabilité de la demande**

Les époux GROUPE1.) s'interrogent sur la recevabilité de la requête introduite par PERSONNE1.) seul sans pour autant formuler de demande concrète quant à ce point, sans tirer de conséquences juridiques et sans préciser une éventuelle base légale à l'appui de leurs interrogations.

En ce qui concerne la garantie locative, il ressort du contrat de bail que les époux GROUPE1.) ont donné l'appartement susvisé en location à deux personnes, à savoir à PERSONNE4.) et à PERSONNE1.).

La requête introductive d'instance déposée au greffe de la Justice de paix de et à Luxembourg le 1er mars 2024 émane de PERSONNE1.) seul.

Le contrat de bail stipule en son article 3.3 que *« pour garantir le paiement du loyer ou des autres obligations du Contrat de Bail, le Locataire consent une garantie bancaire d'un montant de 3450 euros (trois mille quatre cents cinquante euros) par virement sur le compte du propriétaire »*.

La garantie bancaire a été émise par la société anonyme SOCIETE1.) en date du 24 février 2021 au nom et pour le compte de PERSONNE1.).

Il y a dès lors lieu de retenir qu'étant donné que la garantie bancaire a été émise au seul nom de PERSONNE1.), il peut en réclamer la restitution.

PERSONNE4.) n'ayant pas procédé au paiement de la garantie bancaire, elle ne saurait en réclamer la restitution. Par conséquent, faute pour les époux GROUPE1.) d'indiquer avec précision en quoi l'absence de PERSONNE4.) en tant que partie à la présente instance aurait une incidence sur la recevabilité de la requête, il y a lieu de rejeter le moyen d'irrecevabilité pour être non fondé.

La demande ayant par ailleurs été introduite dans les formes prévues par la loi est dès lors à déclarer recevable.

2. <u>Au fond</u>

A titre liminaire, le tribunal relève que les époux GROUPE1.) contestent la résiliation valable du contrat de bail sans pour autant en tirer de conséquence juridique. Par conséquent, le tribunal n'est pas saisi d'une demande relative à la validité de la résiliation et n'analysera pas cette question.

Le tribunal est saisi d'une demande émanant de PERSONNE1.) tendant à obtenir la restitution de la garantie locative payée par lui ne début de bail.

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.

a) <u>La demande reconventionnelle</u>

En vertu 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 aient eu lieu sans sa faute.

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

Il est évident que tout usage de la chose, même normal, l'abîme inévitablement dans une certaine mesure.

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).

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).

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

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués dans le même état qu'il les a reçus lors de la prise à bail (abstraction faite de l'usure normale) 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 (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 21 octobre 2014, n° 160.810 du rôle).

Il suffit partant au bailleur 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 (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg 5 février 1987, n° 35.323 du rôle).

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, un état des lieux d'entrée a été établi en date du 1er mars 2021 et un état des lieux de sortie a été établi en date du 26 octobre 2022.

Aux termes de l'état des lieux d'entrée, l'appartement se trouvait dans un très bon état.

L'état des lieux de sortie a été réalisé en présence de PERSONNE3.), mais il n'a pas été signé par cette dernière. Suivant les déclarations des propriétaires faites à l'audience publique du 17 décembre 2024, le refus de signature serait justifié par le fait que l'état des lieux de sortie aurait été réalisé en moins de vingt minutes parce que PERSONNE1.) était pressé.

Le tribunal retient que compte tenu du fait que les propriétaires étaient présents lors de l'état des lieux de sortie celui-ci est réputé contradictoire malgré l'absence de signature de la part des propriétaires.

L'état des lieux de sortie indique que l'état des murs est moyen. Il fait encore état de la présence de calcaire dans l'évier, le lavabo et la douche. Les draps et la couette sont manquants et le nettoyage de l'appartement est à faire.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) a occupé les lieux du 1er mars 2022 au 26 octobre 2022, soit pendant 8 mois.

Au vu de l'état des lieux de sortie, le tribunal retient que l'état dans lequel PERSONNE1.) a laissé les lieux loués excèdent l'usure normale pour une durée d'utilisation de 8 mois.

Les époux GROUPE1.) restent toutefois en défaut un quelconque la moindre pièce en relation avec la remise en état des lieux. En effet, le devis de peinture versé en cause est daté du 18

mars 2024, soit plus de 18 mois après que PERSONNE1.) ait quitté les lieux, de sorte que le tribunal ne saurait retenir que les travaux y repris résulte de l'usage des lieux fait par PERSONNE1.).

Par conséquent,il échet de leur allouer un montant de 1.000 euros pour la remise en état des lieux loués, indemnité évaluée *ex aequo et bono* par le tribunal, et leur demande y afférente est à déclarer fondée à concurrence dudit montant.

b) <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 3.540 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 1.000 euros sur la garantie locative.

Après compensation et après déduction du montant de 1.000 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 2.540 euros (3.540 – 1.000).

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 à condamnés *in solidum* à payer à PERSONNE1.) la somme de 2.540 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>

PERSONNE1.) 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 fondées.

- <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 recevables en la forme,

dit fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) à concurrence du montant de 1.000 euros,

dit que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont valablement retenu le montant de 1.000 euros sur la garantie locative,

après compensation et après déduction du montant de 1.000 euros valablement retenu par PERSONNE2.) et PERSONNE3.),

dit fondée la demande principale de PERSONNE1.) à concurrence du montant de 2.540 euros,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) *in solidum* à payer à PERSONNE1.) le montant de 2.540 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 PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

dit non fondée la demande de 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