Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1519/25
du 06/05/2025
L-BAIL-328/24

Audience publique du six mai 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.)**, et

2**) PERSONNE2.)**,

demeurant ensemble L-ADRESSE1.),

parties demanderesses au principal,
parties défenderesses par reconvention,

comparant par Maître Max MULLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

1) **PERSONNE3.)**, et son épouse

2) **PERSONNE4.)**,

demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses au principal,
parties demanderesses par reconvention,

comparant à l'audience par Maître Hanan GANA-MOUDACHE, avocat à la Cour, demeurant à Differdange,

et

la SOCIETE1.), (Cellule Logement Encadrement Solidaire),

société reconnue d'utilité publique en application de la loi modifiée du 16 août 1923 conférant la personnalité civile à la société de la SOCIETE1.), établie à L-ADRESSE3.), représentée par son directeur général,

partie défenderesse au principal,
partie demanderesse par reconvention,

représentée par la société à responsabilité limitée RODESCH AVOCATS A LA COUR SARL, établie et ayant son siège social à L-1470 Luxembourg, 7-11, route d'Esch, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 265322, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Betty RODESCH, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à Luxembourg,

comparant à l'audience par Maître Gil SIETZEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, laquelle se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée RODESCH AVOCATS A LA COUR SARL,

---

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 3 mai 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 vendredi, 14 juin 2024 à 09.00 heures, salle JP 0.02.

Après trois remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi 4 mars 2025 à 9 heures salle JP 0.15, lors de laquelle Maître Max MULLER, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.), et Maître Hanan GANA-MOUDACHE, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.), et Maître Gil SIETZEN, avocat à la Cour, se présentant pour la SOCIETE1.), 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 31 juillet 2019 avec effet au 1er août 2019, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les consorts GROUPE1.)) ont donné en location à PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) (ci-après les GROUPE2.)), pour une durée d'une année renouvelable tacitement d'année en année, une maison unifamiliale sise à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.000 euros, payable d'avance le premier de chaque mois.

Par un avenant avec effet au 1er août 2019, l'article 2 du contrat de bail a été modifié en ce que la maison sise à L-ADRESSE4.) sera occupée par les GROUPE2.), leurs trois enfants ainsi que PERSONNE5.).

Lors de la conclusion du contrat de bail, les époux GROUPE2.) étaient accompagnés par la SOCIETE1.) (ci-après la SOCIETE1.)) avec laquelle ils ont conclu une convention d'accompagnement social en date du 31 juillet 2019.

Le contrat de bail a pris fin en date du 30 avril 2024.

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de et à Luxembourg le 3 mai 2024, les consorts GROUPE1.) ont sollicité la convocation des GROUPE2.) et de la SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour les entendre condamner au paiement de la somme de 34.379,91 euros à titre de frais de remise en état des lieux loués.

Les consorts GROUPE1.) demandent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros et la condamnation des parties défenderesses au paiement des frais et dépens de l'instance.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de leur demande, les consorts GROUPE1.) vont valoir que les GROUPE2.) auraient laissé les lieux loués dans un état pitoyable. Ils exposent que les lieux loués seraient affectés de dégâts locatifs qui seraient le résultat d'un défaut d'entretien et d'aération, de sorte que les lieux loués présenteraient, entre autres, des dégâts liés à la condensation et des traces de moisissure.

Lors de l'audience des plaidoiries du 4 mars 2025, les consorts GROUPE1.) ont augmenté leur demande pour la porter à la somme de 36.586,94 euros suivant devis actualisé versé en cause.

Il y a lieu de leur en donner acte.

Les consorts GROUPE1.) font encore valoir que la SOCIETE1.) se serait portée garant des engagements des GROUPE2.) et qu'elle serait intervenue à plusieurs reprises pendant la durée du contrat de bail. En sa qualité de caution, elle serait tenue des mêmes obligations que les GROUPE2.).

Les GROUPE2.) conteste les dégâts locatifs tant dans leur principe que dans leur quantum motif pris qu'ils auraient entretenu les lieux loués convenablement et que lors de l'entrée dans les lieux ceux-ci auraient été dans un bon état et non dans un état neuf. Ils contestent tout problème d'humidité ou de moisissure.

Ils vont valoir que l'état des lieux de sortie ne leur serait pas opposable, faute pour eux d'avoir signer ce dernier. Faute de signature de leur part, l'état des lieux de sortie ne serait donc pas contradictoire. Ils expliquent leur refus de signer par le fait que les propriétaires auraient refusé d'acter les remarques formulées par locataires.

Les GROUPE2.) demandent, à titre reconventionnel, le remboursement de la garantie locative d'un montant de 4.000 euros

La SOCIETE1.) conteste sa qualité de caution. Elle fait valoir qu'elle aurait accompagné les GROUPE2.) et qu'elle aurait réalisé quelques travaux afin d'apaiser la situation entre bailleur

et locataire. Elle aurait uniquement joué un rôle d'accompagnateur et de médiateur mais en aucun cas un rôle de caution.

Elle fait encore valoir qu'elle n'aurait pas signé le contrat de bail et que l'article 5 dudit contrat ne constituerait une clause de caution en cas de non-paiement de la garantie et des loyers, rien de plus. Elle insiste sur la formulation précise de ladite clause.
A titre subsidiaire, et pour le cas où l'article 5 du contrat de bail devait être considéré comme une clause de cautionnement, la SOCIETE1.) conclut à la nullité dudit article en application de l'article 1326 du code civil pour défaut de mention écrite et de signataire du contrat par la caution.

A titre plus subsidiaire, elle conclut à la nullité de l'article 5 du contrat de bail en application de l'article 2015 du code civil motif pris qu'elle n'aurait effectué qu'une gestion budgétaire et qu'il ne saurait en être déduit une présomption de cautionnement.

A titre encore plus subsidiaire, la SOCIETE1.) conteste le bien-fondé de la demande dirigée à son encontre alors que la caution n'interviendrait qu'en cas de non-paiement dans le chef du débiteur principal. Or, en l'espèce, le débiteur principal ne serait pas en défaut de paiement.

A titre infiniment subsidiaire, elle déclare se rapporter aux conclusions du mandataire des GROUPE2.) en ce qui concerne les frais de remise en état.

Elle donne enfin à considérer qu'aucune date de relocation ne serait mentionnée par les consorts GROUPE1.), que les factures des travaux dont paiement serait réclamés ne seraient pas versées en cause et que la preuve de la nécessité des travaux ne serait pas rapportée. En tout état de cause, les travaux seraient disproportionnés alors que la remise en peinture équivaudrait à une remise à neuf du bien loué.

Les consorts GROUPE1.) font répliquer que les GROUPE2.) auraient signé un bail de courte durée et que les lieux loués auraient été repeints à l'entrée dans les lieux.

Ils soutiennent que l'état des lieux de sortie serait opposable aux GROUPE2.) alors que ceux-ci auraient été présents. Ils auraient refusé de signer l'état des lieux de sortie, or les remarques formulées par les époux GROUPE2.) leur auraient été envoyées par email avant la tenue de l'état des lieux de sortie, de sorte que l'état des lieux de sortie serait parfaitement valable. En tout état de cause, l'état des lieux de sortie serait contradictoire en ce qui concerne le principe des dégâts.

En ce qui concerne le rôle de la SOCIETE1.), les consorts GROUPE1.) exposent que celle-ci aurait rédigé le contrat de bail alors qu'il s'agirait du modèle que la SOCIETE1.) utiliserait.

Les GROUPE2.) maintiennent leurs contestations quant à l'existence de moisissures. Ils expliquent qu'ils ne se rendaient jamais au grenier et que l'eau suintait par le Velux et malgré la dénonciation aux bailleurs, ceux-ci n'auraient rien entrepris pour remédier aux problèmes.

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.

1. Les dégâts locatifs

Suivant l'article 1730 du code civil, s'il a été fait un état 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, alors que l'article 1731 du code civil prévoit que s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Aux termes 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 ont eu lieu sans sa faute.

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.

Par conséquent, 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 (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 3 juillet 1997, n° 58795 ; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 21 octobre 2014, n° 160.810 du rôle ; M. HARLES, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 114).

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. 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 (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 13 octobre 2000, n° 65592 ; M. HARLES, op. cit., n° 121).

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.

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).

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 consorts GROUPE1.) de prouver les dégâts allégués.

En l'espèce, les parties ont établi un état des lieux d'entrée en date du 31 juillet 2019 et un état des lieux de sortie a été établi en date du 30 avril 2024.

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

L'état des lieux de sortie a été réalisé par l'agence immobilière SOCIETE2.) et en présence des consorts GROUPE1.) et des GROUPE2.) accompagnés par un représentant de la SOCIETE1.).

Les époux GROUPE2.) n'ont pas signé l'état des lieux de sortie.

Le tribunal retient que compte tenu du fait que les GROUPE2.) étaient présents lors de l'état des lieux de sortie celui-ci est réputé contradictoire malgré l'absence de signature de leur part.

Il appartient au tribunal de céans d'analyser le bien-fondé des demandes des consorts GROUPE1.) qui versent à l'appui de leur demande, outre les états de lieux d'entrée et de sortie, des échanges de correspondance, diverses factures et plusieurs devis.

Il échet de relever que le fait que les frais de réparation sont documentés par des devis ne porte en soi pas à conséquence. En effet, le paiement des indemnités pour dégâts locatifs ne peut être soumis à l'exécution effective des travaux de réparation. Contraint de restituer les lieux dans l'état dans lequel il les a reçus, le preneur est tenu de réparer par équivalent.

Il échet en suite de relever que bien que les consorts GROUPE1.) font plaider que les lieux loués seraient affectés de moisissures, ils ne formulent aucune demande en indemnisation concrète ayant trait à la remise en état de ces moisissures, comme un nettoyage intégral des lieux pour éradiquer la moisissure ou un traitement approprié des murs.

Par conséquent, le tribunal n'analysera pas ce volet de la demande.

a) Les frais relatifs à la chaudière

Les consorts GROUPE1.) sollicitent le paiement d'un montant de 2.007,03 euros au titre de frais de réparation de la chaudière.

Les GROUPE2.) exposent que ces frais auraient été exposé suite à une panne de la chaudière qu'ils auraient signalée aux consorts GROUPE1.).

Il y a lieu de rappeler qu'en principe, l'entretien de la chaudière est à considérer en tant que menu entretien et appartient au locataire.

En effet, le preneur a la jouissance exclusive du chauffage central, le preneur doit protéger celui-ci en assurant l'entretien général. Mais le bailleur doit transmettre au preneur toutes les informations utiles à la bonne conduite et à l'entretien de l'installation ; il lui fournit également, en début d'occupation, la preuve que l'entretien de l'installation et le ramonage des conduits de fumées ont été effectués antérieurement. Le preneur assure l'entretien général, il confie à une firme spécialisée le contrôle et l'entretien des brûleurs, il veille à l'étanchéité des raccords et doit assurer l'entretien régulier de la chaudière et de ses accessoires. Le remplacement de la chaudière et du brûleur ainsi que les grosses réparations incombent en principe au bailleur (Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE : Le louage de choses, les baux en général, n° 905).

En l'espèce, le tribunal relève que les consorts GROUPE1.) ne contestent pas que les frais relatifs à la chaudière aient été rendus nécessaires suite à une panne de celle-ci et que ladite panne leur a été déclarée par les GROUPE2.). De plus, il n'est pas établi en cause que la panne de la chaudière serait due à un mauvais entretien de la part des locataires.

Par conséquent, les frais de réparation de la chaudière incombent au propriétaire des lieux loués et la demande est à rejeter pour être non fondée.

b) Les frais relatifs à l'enlèvement des déchets

Les consorts GROUPE1.) sollicitent le paiement d'un montant de 200 euros au titre de frais relatif à l'enlèvement des déchets ménagers.

Les époux GROUPE2.) ne s'opposent pas à la demande mais soutiennent n'être redevables des frais que jusqu'au mois d'avril 2024.

En l'espèce, il ressort de la facture versée en cause par les consorts GROUPE1.) que les frais pour les « déchets résiduels en mélange et déchets recyclables » mis en compte par la ORGANISATION1.) pour l'exercice 2024 s'élèvent à un montant de 200 euros.

Il est constant en cause que les époux GROUPE2.) ont quitté les lieux loués le 30 avril 2024.

Par conséquent, et compte tenu du fait que les frais mis en compte par la ORGANISATION1.) concerne l'ensemble de l'année 2024, la demande des consorts GROUPE1.) est à déclarer fondée pour les mois de janvier à avril 2024 inclus, soit à concurrence de la somme de 66,67 euros (200 / 12 x 4).

c) <u>Le remplacement du four micro-onde</u>

Les consorts GROUPE1.) sollicitent le paiement d'un montant de 599 euros au titre de frais de remplacement d'un four micro-onde.

Les GROUPE2.) contestent la demande au motif que le four micro-onde ne nécessiterait aucun remplacement.

Le tribunal relève que l'état des lieux de sortie ne contient aucune mention quant à un four micro-onde qui aurait été endommagé et qui nécessiterait un remplacement.

Par conséquent, ce volet de la demande est à rejeter pour être non fondé.

d) <u>Les frais de remise en état dans la cuisine</u>

Les consorts GROUPE1.) sollicitent le paiement d'un montant de 3.645 euros au titre de frais de remise en état de la cuisine.

Les GROUPE2.) contestent la demande au motif que la cuisine se trouverait dans un excellent état et les bailleurs resteraient en défaut de rapporter la preuve d'une quelconque dégradation.

Ils ne contestent toutefois pas que la crédence ait été abimée, mais ils font valoir que cela constituerait une usure normale. De plus, ils auraient proposé aux propriétaires de changer celle-ci ce qui aurait été refusé.

Aux termes de l'état des lieux d'entrée, la cuisine se trouvait en bon état locatif. L'état des lieux de sortie mentionne quant à lui ce qui suit :

« Cuisine :

- *Une seule grille est présentée dans un four incrusté de saleté*
- *Le bois des placards est gondolé*
- *L'évier et le robinet sont entartrés*
- *Le plan de travail est endommagé par brûlage, les plaques sont abîmées, la crédence est hors d'usage*
- *Plaque vitrocéramique tâchées/abîmées*
- *Plusieurs meubles endommagés (2 portes, un tiroir, diverses parois arrières)*
- *Frigo : une réglette de connexion manquante entre deux tablettes ; moisissures sur les parois*

- *Filtre de la hotte en mauvais état*
- *Bordure de protection en bas de la cuisine décollée suite à l'humidité*
- *Bas de cadre de la porte vitrée accès vers jardin abîmé et rouillé ».*

Le devis de la société SOCIETE3.) porte sur la remise en état des façades des meubles de la cuisine, du changement de la paroi arrière d'une niche, du changement d'un tiroir intérieur et de travaux relatifs au changement d'un *« Eckhänger überarbeiten, neuer Rücken einziehen ».*

Le tribunal constate que les dégâts repris dans l'état des lieux de sortie ne sont que partiellement documentés par des photographies. Ainsi, aucune photographie des façades des armoires de la cuisine ou du tiroir, qui auraient été endommagés, n'estversée en cause.

Ensuite, les photographies versées en cause par les époux GROUPE2.), qui ont été prises le 29 avril 2024, ne permettent pas de constater les dégâts repris dans l'état des lieux de sortie tel que par exemple le plan de travail endommagé

Il ressort toutefois des éléments soumis à l'appréciation du tribunal qu'au niveau de l'évier la crédence murale a subi des dégâts.

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

Il y a partant lieu de déclarer la demande des consorts GROUPE1.) fondée à concurrence de la somme de 1.000 euros, indemnité évaluée *ex aequo et bono* par le tribunal.

e) <u>Les frais de menuiserie</u>

Les consorts GROUPE1.) sollicitent le paiement d'un montant de 5.995,27 euros au titre de frais de remise en état des menuiseries.

Les GROUPE2.) contestent la demande tant dans son principe que dans son quantum. Ils exposent que les étagères de la salle de bains étaient déjà usées lors de l'entrée dans les lieux et que celles-ci se trouvaient dans le même état en fin de bail. Actuellement les consorts GROUPE1.) souhaiteraient faire supporter les frais d'un meuble neuf sans preuve d'un dégât.

Les travaux de menuiseries pour lesquels les consorts GROUPE1.) entendent obtenir réparation concernent, aux termes du devis de la société SOCIETE4.) qui est versé en cause, la remise en état des rebords de fenêtre, de l'armoire sous l'escalier du rez-de-chaussée, le placage inférieur de l'escalier, l'armoire de la salle de bain sous le lavabo et celui au-dessus du lavabo, du plancher de plafond dans la lucarne, des plinthes dans la chambre au 2e étage, de divers étagères et de l'escalier du grenier.

Aux termes de l'état des lieux d'entrée, l'ensemble des lieux loués se trouvaient en bon état locatif.

En premier lieu, le tribunal relève que l'état des lieux de sortie ne contient aucune indication quant à l'armoire sous l'escalier du rez-de-chaussée, placage inférieur de l'escalier, le plancher de plafond dans la lucarne, les plinthes dans la chambre au 2e étage et l'escalier du grenier.
Il y a donc lieu de déclarer la demande des consorts GROUPE1.) non fondée pour ces postes de dégâts.

En ce qui concerne les rebords de fenêtre, l'état des lieux de sortie mentionne *« Les tablettes en bois des fenêtres ont souffert de l'humidité, sont gondolés et dégradées »*.

Le tribunal relève que ces dégâts excèdent l'usure normale, de sorte qu'il y a lieu de déclarer la demande des consorts GROUPE1.) fondée à concurrence de la somme de 810 euros HTVA de chef.

L'état des lieux de sortie mentionne encore que *« Sont également gondolées les étagères au grenier »*. L'état des lieux d'entrée ne contient aucune mention relative à ces étagères, de sorte qu'elles sont présumées avoir été en bon état.

Le tribunal relève que ces dégâts excèdent l'usure normale, de sorte qu'il y a lieu de déclarer la demande des consorts GROUPE1.) fondée à concurrence de la somme de 866 euros HTVA de chef.

En ce qui concerne ensuite l'armoire dans la salle de bains, il y a lieu de relever que l'état des lieux de sortie indique que celui-ci est *« très dégradé. Bois gonflé, miroir piqué »*.

Le tribunal constate qu'aucune photo du meuble en question ne figure dans l'état des lieux de sortie mise à part une photo de la chaudière où le meuble est visible partiellement.

En se référant aux photographies versées en cause par les époux GROUPE2.), qui ont été prises le 29 avril 2024, le tribunal constate que tant le meuble au-dessus du lavabo que celui se trouvant en-dessous ne présente aucun dégât apparent.

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

Faute pour les consorts GROUPE1.) de rapporter la preuve des dégâts allégués, ils sont à débouter de leur demande.

Au vu des développements qui précèdent, la demande des consorts GROUPE1.) du chef de la remise en état des menuiseries est à déclarer fondée à concurrence de la somme de 1.960,92 euros (810 + 866 + 17%TVA).

f) <u>Les frais de remise en peinture</u>

Les consorts GROUPE1.) sollicitent le paiement d'un montant de 7.575,14 euros au titre de frais de remise en peinture des lieux loués.

Les GROUPE2.) contestent la demande au motif que les dégâts allégués seraient en réalité une usure normale après une occupation des lieux de près de 5 ans. En tout état de cause l'état des peintures serait très bon.

Il ressort des éléments de la cause que lors de l'entrée des époux GROUPE2.) dans les lieux loués, ceux-ci de trouvaient dans un bon état locatif. L'état des lieux de sortie indique que *« Dans toute la maison, les murs ont été percés à plusieurs dizaines de reprises. Ces torus n'ont*

pas été rebouchées dans les règles de l'art, ils l'ont été avec du joint en silicone d'une couleur autre que le mur principal ».

Sur base des mentions faites dans l'état des lieux de sortie et des photos y annexées, le tribunal retient que l'état de la peinture en fin de bail dépasse une usure normale, même pour une durée de location de près de 5 années.

Au vu de ces considérations mais en prenant également en compte l'usure normale pendant la location et le fait que l'état des lieux d'entrée faisaient état que le devis établi par la société SOCIETE5.) porte sur les travaux de peinture des murs et des plafonds alors que l'état des lieux de sortie ne contient aucune indication quant à leur état, le tribunal retient que la demande des consorts GROUPE1.) est à déclarer fondée à concurrence de la somme de 3.500 euros indemnité évaluée *ex aequo et bono* par le tribunal.

g) <u>Les frais de remplacement de la porte d'entrée et des fenêtres</u>

Les consorts GROUPE1.) sollicitent le paiement d'un montant de 16.565,50 euros au titre de frais de remplacement de la porte d'entrée et des fenêtres.

Les GROUPE2.) contestent la demande. Ils font valoir que le Velux présentait déjà des problèmes lors de l'entrée dans les lieux et que ce problème aurait été dénoncé aux consorts GROUPE1.) au mois de décembre 2020. Ces derniers auraient refusé d'intervenir. De même, ils auraient signalé un problème avec la porte d'entrée au mois de février 2022 et encore une fois les consorts GROUPE1.) auraient refusé d'intervenir.

Ils exposent encore que les dégâts ne résulteraient pas d'un défaut d'entretien mais seraient des problèmes inhérents à l'immeuble lui-même et relèveraient donc de la responsabilité du bailleur.
Le tribunal rappelle que parmi les obligations imposées au locataire, figurent, selon l'article 1754 du code, les réparations à faire aux portes considérées comme locatives ou de menu entretien. S'il n'est pas responsable des dommages causés par des mouvements du bâtiment, le preneur veille au bon fonctionnement des portes et de leur quincaillerie, notamment en graissant ou en graphitant régulièrement les charnières, paumelles, gonds et serrures. Il répond, le cas échéant, des dégâts causés aux portes, à la suite d'une mauvaise maîtrise du climat intérieur. S'il a pratiqué des découpes ou entailles pour chatières, serrures supplémentaire et passages de tapis, le bailleur peut exiger la remise dans l'état antérieur, ce qui peut amener, dans certains cas, l'exigence d'un remplacement complet du panneau.

Si les dégâts sont peu importants, le preneur est tenu à des réparations localisées, éventuellement complétées par une indemnité de dépréciation. Il répond du gauchissement d'une porte qui serait restée trop longtemps ouverte (Les Novelles, t. VI, Les baux en général, n° 953).

En l'espèce, l'état des lieux de sortie indique que *« la porte d'entrée dans la maison est très sérieusement endommagée. Les gonds ont été arrachés et remplacé par des outils aléatoires, n'assurant plus la sécurité de la maison. Le mu de fixation a été percé à de multiple endroits et devrait être repris. Des travaux de réfection du mur sont à prévoir pour pouvoir refixer la porte une fois rénovée ou une nouvelle porte ».*

Il ressort des éléments de la cause que les époux GROUPE2.) ont informé les bailleurs d'un problème avec la porte d'entrée au mois de septembre 2020 et au mois de février 2022.

Le tribunal relève que malgré la dénonciation d'un problème avec la porte d'entrée par les locataires, les bailleurs ne sont pas intervenus pour constater ou remédier au problème. Au vu des éléments soumis à son appréciation, le tribunal n'est toutefois pas en mesure d'apprécier si les dégâts affectants la porte d'entrée sont le résultat d'un mauvais usage fait par les locataires ou s'ils trouvent leur origine dans une cause étrangère aux locataires.

Toutefois, le tribunal retient que les mesures prises par les locataires afin de remédier aux problèmes affectant la porte d'entrée ne sont pas conformes aux règles de l'art alors qu'il ressort des éléments de la cause que les époux GROUPE2.) ont réparé la porte de manière approximative avec es moyens du bord.

Par conséquent, il y a partant lieu de déclarer la demande des consorts GROUPE1.) fondée à concurrence de la somme de 3.000 euros, indemnité évaluée *ex aequo et bono* par le tribunal.

En ce qui concerne les fenêtres présentent dans le toit, il y a lieu de rappeler que si la bonne conservation des boiseries, notamment des planchers ou des marches d'escalier, risque d'être mise en péril, par suite d'usure normale de la peinture ou d'autres produits de protection, le preneur doit aviser le bailleur ; mais si les peintures ou vernis de protection ont subi des traces d'usure prématurée, par le fait abusif du preneur ou de ceux dont il répond, c'est au locataire qu'il appartient de peindre ou de vernir à nouveau (Les Novelles, t. VI, Les baux en général, n° 901).

Ensuite, le tribunal relève que sont considérées comme grosses réparations celles aux fenêtres et qu'elles incombent dès lors au bailleur. Toutefois, le preneur est responsable des dégâts qui lui seraient imputables. Il nettoie les fenêtres, entretient les ferrures, les crémones, il graisse les charnières, ferme et mastiques les trous de clous, pitons, ferrures et toutes celles qui auraient servi à fixer des stores ou des rideaux ; s'il néglige d'ouvrir les fenêtres en vue d'aérer les locaux et cause ainsi des dégâts, notamment en raison de condensation, il en répond (Les Novelles, t. VI, Les baux en général, n° 925).

En l'espèce, il ressort de l'état des lieux de sortie que celles-ci se trouvent dans un état nécessitant leur remplacement.

Il résulte encore des éléments de la cause que les époux GROUPE2.) ont informé les bailleurs d'un problème d'infiltration au niveau de la toiture au mois d'octobre 2020.

En présence des éléments de la cause, le tribunal n'est pas en mesure d'apprécier si les dégâts causés aux fenêtres présentes dans la toiture sont la suite des infiltrations d'eau survenues au mois d'octobre 2020 ou d'un fait du locataire.

Par conséquent, faute pour les consorts GROUPE1.) de rapporter la preuve que les dégâts affectant les fenêtres dans la toiture sont imputables a un fait des locataires, la demande est à rejeter pour être non fondée.

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, il y a lieu de déclarer la demande des consorts GROUPE1.) fondée à concurrence de la somme de 8.460,92 euros (66,67 + 1.000 + 1.960,92 + 3.500 + 3.000) et de condamner les GROUPE2.) au paiement de ce montant.

2. La demande en restitution de la garantie locative

Les GROUPE2.) demandent le remboursement de la garantie locative d'un montant de 4.000euros.

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.

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).

Au vu des développements qui précèdent concernant la des consorts GROUPE1.) et au vu du sort de cette demande, il échet de retenir que les consorts GROUPE1.) ont valablement retenu l'intégralité du montant fourni au titre de la garantie locative.

La demande des GROUPE2.) en restitution du montant de la garantie locative est dès lors à dire non fondée.

Après compensation et après déduction du montant de la garantie locative, il y a lieu de condamner les GROUPE2.) de payer aux consorts GROUPE1.) le montant de 4.460,92 euros (8.460,92 euros – 4.000).

3. La demande dirigée contre la SOCIETE1.)

Les consorts GROUPE1.) indiquent agir contre la SOCIETE1.) en sa qualité de caution.

L'article 3.3° du nouveau code de procédure civile donne compétence au juge de paix notamment pour *« les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles ».*

Il y a dès lors lieu, avant tout autre progrès en cause de rouvrir les débats afin de permettre aux parties de prendre position sur la question de la compétence du tribunal pour connaître de la demande dirigée contre la SOCIETE1.).

Il y a partant lieu de réserver l'ensemble des demandes formulées à l'encontre de la SOCIETE1.).

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

a) <u>Les frais d'avocat</u>

Les consorts GROUPE1.) demandent la condamnation des GROUPE2.) au paiement d'une indemnité de 2.000 euros au titre de frais d'avocat exposés par eux.

Il convient de rappeler qu'il est permis de solliciter des dommages et intérêts pour obtenir le remboursement des frais d'avocat exposés sur base de l'article 1382 du code civil qui dispose que tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer.

La Cour de cassation a en outre admis le caractère cumulable de l'indemnité de procédure, trouvant son origine dans une responsabilité sans faute, et du remboursement intégral des honoraires d'avocat à titre de dommages et intérêts, procédant d'une faute (Cass. 9.2.2012, no 5/12, JTL 2012, p.54 cité in G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie 2014, 3ème édition, p.1127).

En ce qui concerne la demande des consorts GROUPE1.) en indemnisation de leurs honoraires d'avocat, il y a lieu de relever que la circonstance que l'article 240 du nouveau code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice.

Le droit de se voir rembourser les frais d'avocat est ainsi soumis aux conditions strictes qui doivent être remplies dans le cadre de toute demande en responsabilité civile (tant contractuelle que délictuelle) et le juge est amené à vérifier dans chaque cas spécifique si les conditions prévues pour l'engagement de cette responsabilité, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale directe entre la faute et le préjudice, sont cumulativement réunies (Cour d'appel, 17 février 2016, n° 41704 du rôle; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 17 octobre 2018, n° 183118 du rôle).

Afin de prospérer dans leur demande, il appartient aux consorts GROUPE1.) de prouver une faute dans le chef des GROUPE2.), un préjudice dans son propre chef et un lien de causalité entre les deux.

En l'espèce, les consorts GROUPE1.) ne justifient ni d'une faute dans le chef des GROUPE2.), ni d'un préjudice dans leur chef, les prétendus honoraires d'avocat n'étant aucunement justifiés.

Dans les circonstances données, il y a lieu de considérer que les conditions d'application des articles 1382 et 1383 du code civil ne sont pas réunies et la demande des consorts GROUPE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat engagés dans le cadre du présent litige, est à dire non fondée.

b) Les indemnités de procédure

Les consort GROUPE1.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de 2.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Les GROUPE2.) sollicitent chacun l'allocation d'une indemnité de 1.500 euros sur la même base.

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, la demande des époux GROUPE2.) est à rejeter pour être non fondée.

Les consort GROUPE1.) ne justifiant pas de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ils sont à débouter de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure.

c) Les dépens

Les frais et dépens sont à mettre à charge des GROUPE2.), conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs

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

reçoit les demandes de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en la forme,

reçoit la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) en la forme,

donne acte à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) dirigée contre PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à concurrence du montant de 8.460,92 euros,

dit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont valablement retenu le montant de la garantie locative de 4.000 euros,

dit non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) en restitution de la garantie locative,

après compensation et après déduction du montant de la garantie locative, condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 4.460,92 euros,
dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en paiement des frais d'avocat,

dit non fondée les demandes de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

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

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au frais et dépens de l'instance dirigée contre eux,

pour le surplus, et avant tout autre progrès en cause,

rouvre les débats pour permettre à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) ainsi qu'à la SOCIETE1.) de prendre position sur la question de la compétence du tribunal pour connaître de la demande dirigée contre la SOCIETE1.),

réserve les droits des parties et les frais de l'instance en ce qui concerne la demande dirigée contre la SOCIETE1.),

refixe l'affaire pour plaidoiries à l'audience publique du **vendredi, 13 juin 2025, à 9 heures, salle JP 0.02** .

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