Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2276/25
du 01/07/2025
L-BAIL-39/25

Audience publique du premier juillet 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 F-ADRESSE1.),

partie demanderesse,
partie défenderesses sur reconvention,

comparant en personne,

et

1) PERSONNE2.), et

2) PERSONNE3.),

demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,
parties demanderesses par reconvention,

comparant en personne.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 15 janvier 2025 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 mercredi, 26 février 2025 à 15.00 heures, salle JP 0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 6 mai 2025 à 9 heures, salle JP 0.15, lors de laquelle PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et PERSONNE3.) furent entendues 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 fixé,

le jugement qui suit :

Exposé du litige

Suivant contrat de bail conclu le19 mars 2024 avec effet au 1er juillet 2024, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après les consorts GROUPE1.)) ont donné en location à PERSONNE1.), pour une durée de trois mois, un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.040 euros, payable d'avance le premier de chaque mois.

Les parties ont mis fin au contrat de bail et un état des lieux de sortie a été établi le 30 septembre 2024.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg le 15 janvier 2025, PERSONNE1.) a sollicité la convocation des consorts 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, au paiement de la somme de 2.080 euros au titre de la restitution de la garantie locative, duquel il convient de déduire le montant du four endommagé, et le montant de 200 euros au titre de frais exposés par lui.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que les consorts GROUPE1.) retiendraient de manière injustifié la garantie locative payé par lui. Il ne conteste pas les dégâts allégués mais le montant des frais mis en compte pour être excessifs.

A l'audience des plaidoiries du 6 mai 2025, il a indiqué avoir reçu un paiement partiel à hauteur de 1.310 euros.

Il demande dès lors, en application d'une décote de vétusté de 10% de la valeur du four endommagé à sa voir allouer la somme de 300 euros.

Il a encore contesté les frais de nettoyage mis en compte par les consorts GROUPE1.).

Les consorts GROUPE1.) ont contesté la demande au motif que le four aurait dû être remplacé et que ces frais incomberaient au locataire qui ne contesterait pas les dégâts causés au four.

A titre reconventionnel, ils demandent à se voir allouer la somme de 649 euros au titre du remplacement du four et la somme de 120 euros au titre des frais de nettoyage prévus contractuellement.

Ils demandent encore la somme de 455 euros se composant comme suit :

- 149,90 euros au titre de frais d'envoi du nouveau four,
- 10 euros au titre des frais de port,
- 45 euros au titre des frais d'installation,
- 250 euros au titre des frais de procédure.

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.

Le tribunal est saisi d'une demande émanant de PERSONNE1.) tendant à obtenir, entre autres, la restitution de la garantie locative payée par eux 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 consorts GROUPE1.) pour s'opposer à la demande.

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 1731 du code civil, s'il n'a pas été fait d'état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci est présumé avoir reçu les lieux loués en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve du 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, aucun état des lieux d'entrée n'et versé en cause, de sorte que PERSONNE1.) est présumé avoir reçu les lieux en bon état.

Les parties ont établi un état des lieux sortie a été établi en date du 29 septembre 2024.

a) <u>Le four</u>

Les consorts GROUPE1.) réclament le montant de 649 euros au titre du remplacement du four endommagé par PERSONNE1.).

PERSONNE1.) ne conteste pas le fait que le four ait été endommagé. Il s'oppose cependant à se voir mettre à charge l'entièreté des frais de remise en état alors que le four aurait déjà eu quelques années. De plus, seule la fonction micro-onde serait défectueuse alors que la fonction four traditionnel serait en très bon état de marche. Il aurait même proposé de récupérer le four en question.

Il demande dès lors à voir appliquer une décote de 15% par an conformément au code des assurances.

Il est constant en cause, qu'au moment de la prise en location des lieux par PERSONNE1.), le four était en parfait état de marche et que celui-ci a été endommagé par le locataire, suite à une mauvaise utilisation.

Il ressort des considérations précédentes que les désordres causés au four et à la plaque céramique sont à considérer comme étant des désordres dépassant le cadre de l'usure normale de sorte que PERSONNE1.) est tenu d'indemniser les bailleurs des dégâts causés.

A l'instar des développements antérieurs, les locataires sont cependant seulement tenus à indemniser la bailleresse des dégâts causés. Ils ne sont pas tenus d'indemniser également la bailleresse des frais engendrés par la révision des appareils.

Il ressort de la facture d'achat versée en cause, que le four litigieux a été acquis en 2018.

Eu égard au fait qu'à la sortie de PERSONNE1.) le four présentait une vétusté équivalant à 6 années d'usage, il y a lieu d'allouer aux consorts GROUPE1.) au titre du remplacement du four un montant forfaitaire de 250 euros.

b) <u>Les frais de nettoyage</u>

Les consorts GROUPE1.) réclament le montant de 120 euros au titre des frais de nettoyage prévus contractuellement.

L'article 6, sixième tiret du contrat de bail dispose *« Pour le nettoyage final des frais fixes d'une valeur de 120 € seront payé par le preneur avant son départ, ou seront déduits de la caution à rembourser par le bailleur. (…) »*.

Les frais de nettoyage étant expressément prévu par le contrat de bail signé par chacune des parties, PERSONNE1.) est tenu au paiement desdits frais.

La demande des consorts GROUPE1.) est à déclarer fondée à concurrence du montant de 120 euros.

c) Les autres frais

Les consorts GROUPE1.) réclament encore le paiement de la somme de 149,90 euros au titre des frais de livraison du nouveau four, la somme de 10 euros au titre de frais de port et la somme de 45 euros pour temps passé à l'installation du nouveau four.

Il ressort de la facture *SOCIETE1.)* versée en cause par les consorts GROUPE1.) que le nouveau four a été acheté en ligne et que les frais d'emballage et d'envoi s'élèvent à 149,90 euros.

Le fait pour les consorts GROUPE1.) d'avoir fait le choix d'acquérir leur nouveau four en ligne ne saurait être mise à charge du locataire. De plus, les frais d'envoi et d'emballage équivalent à près d'un quart du prix de vente, de sorte que le tribunal estime que ceux-ci sont exorbitants et ne sauraient être mis à charge de PERSONNE1.).

Les frais de port et les frais d'installation n'étant documentés par aucune pièce sont également à rejeter.

Conclusion

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir que la demande reconventionnelle des consorts GROUPE1.) est à déclarer fondée à concurrence du montant de 370 euros (250 +120) et est à débouter pour le surplus.

2. La demande en 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 que PERSONNE1.) a fourni une garantie locative d'un montant de 2.080 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 consorts GROUPE1.) ont retenu de manière justifiée la somme de totale de 370 euros sur la garantie locative.

Il est encore constant en cause que les consorts GROUPE1.) ont procédé à un remboursement partiel à concurrence de la somme de 1.310 euros. Il y a partant lieu d'en tenir compte.

Après compensation et après déduction du montant de 370 euros valablement retenu par les consorts GROUPE1.) et du paiement partiel d'ores et déjà opéré, la demande de PERSONNE1.) en restitution de la garantie locative est à dire fondée à concurrence du solde de 400 euros (2.080 – 370 – 1.310).

Il y a partant lieu de condamner les consorts GROUPE1.) au paiement de la somme de 400 euros, avec les intérêts légaux à partir du 15 janvier 2025, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

3. Les demandes accessoires

a) Les indemnités de procédure

PERSONNE1.) demande l'allocation d'une indemnité de 200 euros au titre d'indemnité de procédure.

Les consorts GROUPE1.) demandent l'allocation d'une indemnité de 250 euros au titre d'indemnité de procédure.

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 consorts GROUPE1.) que PERSONNE1.) reste en défaut de rapporter la preuve de l'iniquité requise, de sorte qu'elles sont à débouter de leurs demandes respectives.

b) 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.

c) 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 dernier ressort,

dit les demandes principale et reconventionnelle recevables en la forme,

dit que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont valablement retenu le montant de 370 euros sur la garantie locative,

pour le surplus, **dit** non fondée les demandes de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.),

après compensation et après déduction du montant de 370 euros, valablement retenu par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et du paiement partiel intervenu,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) à concurrence du montant de 400 euros

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant 400 euros, avec les intérêts légaux à partir du 15 janvier 2025, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit non fondée les demandes respectives de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) 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 PERSONNE1.) et de l'autre moitié à PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

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