Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2372 /25
L-BAIL-44/25

Audience publique du quatre 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

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par Maître Elisabeth KOHLL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

les deux demeurant à F-ADRESSE2.);

parties défenderesses,

comparant par Maître Emmanuel VANNINI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 17 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 lundi 24 février 2025 à 9h, salle JP 0.15.

Après plusieurs remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 20 juin 2025, lors de laquelle, Maître Elisabeth KOHLL, se présentant pour la demanderesse et Maître Morgane FERRARO, en remplacement de Maître Emmanuel VANNINI, furent entendues en leurs moyens et conclusions respectifs.

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

Par requête déposée le 17 janvier 2025 au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL a fait convoquer 1) PERSONNE1.) et 2) PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du jugement à intervenir :

- entendre condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum,* sinon chacune pour le tout, à lui payer la somme de 5.587,23.- euros à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts légaux, à partir de l'échéance des loyers, sinon de la demande en justice jusqu'à solde ;

- entendre condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum,* sinon chacune pour le tout, à lui payer la somme de 5.679.- euros au titre des frais de remise en état, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;

- dire qu'il sera tenu compte de la garantie locative d'un montant de 6.600.- euros et procéder par voie de compensation ;

- entendre condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum,* sinon chacune pour le tout, à lui payer la somme de 1.500.- euros du chef d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

- entendre condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum,* sinon chacune pour le tout, aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa requête, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) expose avoir, suivant contrat de sous-location avec effet au 15 novembre 2019, donné en sous-location au défendeur sub 1) un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.000.- euros et des avances sur charges mensuelles de 300.- euros, étant précisé que le loyer a par la suite été augmenté au montant de 2.350.- euros et les avances sur charges au montant de 425.- euros.

En date du 24 juin 2020, un avenant au contrat de bail aurait ajouté la défenderesse sub 2) au contrat.

Les parties auraient convenu d'une résiliation amiable du contrat de bail avec effet au 14 août 2024, un nouveau locataire ayant pu être trouvé dès le 15 août 2024.

La requérante fait valoir que les locataires seraient en défaut de payer les loyers et avances sur charges pour les mois de juin et juillet 2024 et la première moitié du mois d'août 2024 pour un total de 6.803,23.- euros, dont cependant un paiement de 1.216.- euros fait en date du 29 août 2024 devrait encore être déduit, de sorte à arriver à un solde de 5.587,23.- euros.

La requérante aurait encore constaté que l'appartement se trouvait dans un mauvais état lors de la sortie des locataires et divers travaux de rénovation auraient dû être entamés pour un coût de 7.548.- euros, dont un montant de 1.869.- euros aurait déjà été payé par les locataires, de sorte à aboutir à un solde de 5.679.- euros.

Il y aurait dès lors lieu à contrainte judiciaire.

A l'audience du 20 juin 2025, la partie demanderesse a réduit sa demande relativement au titre des frais de remise en état pour la porter au montant de 5.652.- euros alors que le montant d'ores et déjà payé par les locataires de ce chef serait de 1.896.- euros (et non 1.869.- euros).

Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.), qui reconnaissent avoir signé un contrat de bail avec la partie requérante aux dates en question, font valoir qu'ils auraient quitté les lieux et remis les clés à la bailleresse en date du 30 juillet 2024.

S'ils reconnaissent le bien-fondé des loyers pour les mois de juin et juillet 2024, ils contestent cependant le loyer de la première moitié du mois d'août suite à leur départ le 30 juillet.

Ils contestent encore les prétendus dégâts locatifs dont se prévaudrait la partie demanderesse et en tout état de cause, contestent le coût de remise en état qui serait surfait.

Il faudrait d'ailleurs retenir pour l'essentiel que les prétendus dégâts se rapporteraient à l'usure normale non imputable au locataire.

Ils font encore état de divers paiements qui n'auraient pas été pris en compte par la partie bailleresse.

Les défendeurs réclament, à titre reconventionnel, à se voir communiquer le décompte des charges pour les années 2023 et 2024 sous peine d'une astreinte de 100.- euros par jour de retard (astreinte à limiter au montant de 5.000.- euros).

Appréciation

La recevabilité

Les demandes, introduites dans les forme et délai de la loi, sont à déclarer recevables en la forme.

Le bien-fondé

La demande principale

Arriérés de loyers et de charges

Suivant l'article 1728 alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Au regard de l'accord des locataires quant aux loyers réclamés pour les mois de juin et juillet 2024, la demande de ce chef est d'ores et à déclarer fondée pour le montant de 5.550.- euros.

Concernant le bien-fondé de la première moitié du mois d'août 2024, il convient de constater que les locataires ont, par courrier du 11 juillet 2024, résilié le bail, au regard de leurs difficultés financières, et ont demandé à pouvoir quitter les lieux dans les plus brefs délais.

Il est constant en cause qu'il a été dressé un état des lieux de sortie contradictoire en date du 30 juillet 2024 et que les clés ont été remises à la bailleresse à ce moment.

Il résulte cependant également des mentions de l'annexe à l'état de sortie (fixant les travaux de remise en état et le coût y relatif) du 30 juillet 2024 que : « *La restitution anticipée des clés ne libère pas le sous-locataire de ses obligations.*
Lesdites obligations sont effectives jusqu'à l'expiration du préavis, sauf relocation anticipée par le prochain sous-locataire. » ; ce document a été dûment signé par PERSONNE2.).

Au regard de ces stipulations et du fait que les locataires ne rapportent pas la preuve d'une renonciation de la partie bailleresse à cette disposition, il en découle que la société SOCIETE1.) est également fondée à réclamer le paiement de la première moitié du mois d'août (un nouveau locataire ayant été trouvé avec effet au 15 juillet 2024).

La demande du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges est partant à déclarer fondée pour le montant de 5.587,23.- euros, à augmenter des intérêts légaux à compter de la demande en justice, le 17 janvier 2025, jusqu'à solde.

Les dégâts locatifs

La bailleresse expose avoir constaté divers dégâts locatifs après le départ des défendeurs, ce qui aurait conduit à un coût de remise en état de 7.548.- euros, dont un montant de 1.896.- euros aurait déjà été payé par les locataires, de sorte à aboutir à un solde de 5.652.- euros.

Elle se base à ce titre sur une facture émise par la société SOCIETE2.) SARL qui met en compte divers travaux de remise en état pour un montant de 7.548.- euros TTC et la preuve de paiement y relative ; les montants HT pour les divers postes se chiffrent comme suit :

- Remise en peinture par surface au sol 2.613,68.- euros
- Nettoyage de l'appartement 401,71.- euros
- Nettoyage du balcon/terrasse 179,49.- euros
- Réparation mini impact (meuble cuisine) 64,10.- euros
- Réparation grand impact meuble cuisine) 256,41.- euros
- Remplacement porte en bois (sans jointure) 1.196,58.- euros
- Remplacement porte en bois (avec jointure) 1.025,64.- euros
- Réglage du store à lamelles 256,41.- euros
- Remplacement et reprogrammation télécommande 102,56.- euros
- Déplacement 25,64.- euros
- Ouvrier qualifié avec surveillance 329,96.- euros

Soit un total de 6.451,28.- euros HTVA (respectivement 7.548.- euros TTC).

Les locataires contestent en grande partie les prétendus dégâts locatifs dont se prévaut la partie demanderesse et le coût de remise en état qui serait surfait et font valoir que pour l'essentiel, les prétendus dégâts se rapporteraient à l'usure normale non imputable au locataire.

Suivant l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un état des lieux, le locataire 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.

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 au bailleur 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 excédant 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 (Marianne HARLES : Le bail à loyer: compte-rendu de jurisprudence, n° 114, page 343, Pasicrisie 31).

Aux termes de l'article 1755 du Code civil, aucune des réparations réputées locatives n'est à charge des locataires quand elles ne sont occasionnées que par la vétusté ou la force majeure.

Ne constitue pas une dégradation engageant la responsabilité du preneur, celle qui résulte de l'usage normal de la chose, de son usure, de sa vétusté même s'il en découle certaines détériorations, car il est manifeste que tout usage de la chose, même normal, l'abîme et la détériore, dans une certaine mesure (Novelles, M. La Haye et J. Vankerckhove, Le louage de choses, tome 1er, éd. Larcier, n° 980)

Il appartient dès lors dans un premier temps au propriétaire d'établir les dégâts par lui allégués et de prouver qu'ils dépassent l'usure normale.

Il est admis que le bailleur peut prouver les dégradations moyennant tous les moyens de preuve légalement admis.

En l'espèce, un état des lieux d'entrée a été rédigé en date du 15 novembre 2019 qui retient que l'appartement se trouve en bon état (mis à part quelques points spécialement énumérés)
Un état des lieux de sortie a été rédigé le 30 juillet 2024, signé par PERSONNE2.) ; cet état des lieux comprend une annexe datée du même jour, reprenant les travaux de remise en état et le coût y relatif, annexe également signée par PERSONNE2.).

Il résulte de l'annexe précitée que PERSONNE2.) déclare accepter les travaux de peinture (3.058.- euros TTC), le nettoyage (680.- euros TTC), le mini impact de la porte (75.- euros TTC) et le grand impact de la porte (300.- euros TTC).

Il résulte également d'un courrier de PERSONNE1.) du 19 août 2024 qu'il accepte les travaux de mise en peinture pour 2.613,68.- euros HT et les frais de nettoyage pour les montants de 401,71.- euros HT et 179,49.- euros HT (soit les montants repris dans la facture SOCIETE2.)).

Au regard de ces éléments, il y a lieu de faire droit au coût de **la remise en peinture et des frais de nettoyage** pour les montants en question.

Concernant le poste des **impacts aux meubles de cuisine**, PERSONNE1.) a reconnu, dans son courrier du 19 août 2024, le bien-fondé du montant de 64,10.- euros HT pour le mini impact (soit le montant de la facture SOCIETE2.)) et le montant de 150.- euros HT pour le grand impact (au lieu des 256,41.- euros HT facturés).

L'état de sortie retient un impact dans le meuble sous le lavabo et un impact dans la porte en -dessous de la plaque.

Au regard du fait que les locataires ne versent aucun élément de nature à établir que le montant de 256,41.- euros HT mis en compte suivant facture SOCIETE2.) serait surfait, ledit montant peut valablement être retenu, auquel il convient d'ajouter le montant de 64,10.- euros tel que reconnu par les défendeurs.

Concernant le poste **« Remplacement portes en bois »**, il a été précisé ci-avant que PERSONNE2.) a déclaré accepter le montant de 350.- euros TTC de ce chef ; il y a encore lieu de constater que dans son courrier du 19 août 2024, PERSONNE1.) a reconnu pour ce poste le bien-fondé du montant de 450.- euros HT, en précisant que les dégradations aux portes auraient pu être réparées et qu'elles ne nécessitaient pas un remplacement pur et simple des portes.

Si l'état de sortie retient l'existence d'un impact au niveau de la porte séjour/hall de nuit, d'un impact au niveau de la porte de la 2ième chambre à coucher et d'un impact au niveau de la porte de la salle de bains, toujours est-il que les photos en cause ne permettent pas d'apprécier l'ampleur de ces dégâts, ampleur telle qu'elle aurait nécessité un remplacement pur et simple des portes ; la partie bailleresse n'a pas non plus expliqué lors des plaidoiries en quoi ce remplacement aurait été indispensable en lieu et place d'une réparation.

A défaut de plus amples éléments, le Tribunal fixe *ex aequo* et bon le coût de remise en état des portes au montant de 1.000.- euros + TVA.

Concernant le poste **« Réglage du store à lamelles »**, contesté par les locataires, l'état de sortie retient « Volet à régler », la photo afférente montrant que deux/trois lamelles ne sont plus alignées de manière horizontale.

A défaut de plus amples éléments, il y a lieu de considérer que le réglage dudit store ne dépasse pas le cadre de l'usure normale, partant non imputable aux locataires ; ce poste est partant à rejeter.

Concernant le poste **« Remplacement et reprogrammation télécommande »**, contesté par les locataires, il y a lieu de constater que l'état de sortie n'en fait pas mention, le partie bailleresse n'ayant pas autrement expliqué à l'audience des plaidoiries la justification de ce poste ; ce poste est partant à rejeter.

Concernant le poste **« Déplacement »** et le poste **« Ouvrier qualifié avec surveillance »**, contestés par les locataires, la partie bailleresse n'a pas expliqué en quoi ces frais auraient été nécessaires et en quoi ils seraient imputables aux locataires ; ces postes sont partant à rejeter.

En conclusion, les dégâts locatifs pouvant être mis à charge des locataires se chiffrent au montant de 4.515,39.- euros HT (= 2.613,68 + 401,71 + 179,49 + 64,10 + 256,41 + 1.000), respectivement 5.283.- euros TTC, à augmenter des intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde.

Les prétendus paiements faits par les locataires :

Les locataires font état de plusieurs paiements qu'il y aurait lieu d'imputer sur la créance revendiquée par la partie bailleresse, à savoir :

- un paiement de 1.896.- euros en date du 22 juillet 2024 au titre du coût de remise en état,
- un paiement de 1.216.- euros en date du 29 août 2024 au titre des arriérés de loyers,
- un paiement de 2.775.- euros en date du 15 mai 2025 au titre du coût de remise en état,

Si la partie bailleresse avait initialement pris en compte ledit montant de 1.896.- euros, il convient de refaire cette opération au regard du coût de remise en état rectifié de 5.283.- euros TTC, de sorte à aboutir à un solde de 3.387.- euros.

Concernant le montant de 1.216.- euros, il a d'ores et déjà été imputé sur les arriérés de loyers.

Concernant le paiement de 2.775.- euros, la partie bailleresse fait valoir que ce montant était destiné à régler le loyer du mois de mai 2024.

Il ne résulte pas des mentions de l'extrait bancaire quel aurait été l'objet dudit paiement.

Au regard du fait que le montant de 2.775.- euros correspond exactement au quantum redu au titre du loyer et des avances sur charges et du fait que les locataires

n’apportent aucun élément établissant que le mois de mai 2024 aurait d’ores et déjà été payé à un autre moment, il convient d’admettre que le paiement du montant de 2.775.- euros correspond au loyer du mois de mai 2024 et ne saurait être imputé au titre des dégâts locatifs.

Il convient toutefois de prendre en compte la garantie locative du montant de 6.600.- euros et d’ordonner la compensation entre les divers montants.

En conclusion, il y lieu de condamner les défendeurs au montant de 2.374,23.- euros (=5.587,23 + 3.387 – 6.600) avec les intérêts légaux en cause ; au regard des stipulations du contrat de bail, cette condamnation sera solidaire.

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 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 qu’elle est à rejeter.

La demande reconventionnelle

La demande en communication des décomptes des charges locatives

Les parties défenderesses réclament la transmission du décompte des charges locatives pour les années 2023 et 2024.

La partie bailleresse ne s’oppose pas à la demande mais soutient avoir besoin de temps supplémentaire pour ce faire.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande et de refixer l’affaire pour continuation des débats à une audience ultérieure pour voir statuer sur les charges pour les années en question.

La condamnation à une astreinte est superfétatoire au regard de l’accord de la bailleresse à s’exécuter.

Il y a lieu de réserver le surplus.

Par ces motifs

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

reçoit les demandes en la forme,

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de la réduction de sa demande au titre des dégâts locatifs,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL fondée au titre des arriérés de loyers et d'avances sur charges locatives pour la somme de 5.587,23.- euros,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL fondée au titre des dégâts locatifs pour la somme de 3.387.- euros et en **déboute** pour le surplus

dit qu'il y a lieu de prendre en compte la garantie locative d'un montant de 6.600.- euros,

ordonne la compensation entre ces montants,

partant **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 2.374,23.- euros, avec les intérêts légaux à compter du 17 janvier 2025 jusqu'à solde,

dit fondée la demande PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à se voir communiquer le décompte des charges locatives pour les années 2023 et 2024,

ordonne à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de communiquer dans les meilleurs délais à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le décompte des charges locatives pour les années 2023 et 2024,

refixe l'affaire pour continuation des débats relativement aux charges locatives des années 2023 et 2024 à l'audience du **27 octobre 2025 à 9h, salle 0.15.**

réserve le surplus.

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Robert WORRÉ, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Jacqueline GERTEN, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Robert WORRÉ
Juge de Paix

Jacqueline GERTEN
Greffière