Texte pseudonymisé

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

Rép. 2530 /25
L-BAIL-172/23

Audience publique du onze 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 L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant par Maître Jean-Paul WILTZIUS, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

et

PERSONNE2.) et PERSONNE3.),

demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

comparant par Maître Katia AÏDARA, 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 mars 2023 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 8 mai 2023 à 9h, salle 0.15.

L'affaire connut de multiples remises et une mise au rôle général en date du 12 février 2024. L'affaire fut refixée pour contrôle à deux reprises et utilement retenue à l'audience du 13 juin 2025, lors de laquelle, la partie demanderesse, comparant par Maître Éric FERANDINI, en remplacement de Maître Jean-Paul WILTZIUS et les parties défenderesses, comparant par Maître Katia AÏDARA, 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 mars 2023 au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) 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 :

- voir ordonner la résiliation judiciaire du bail ;

- entendre condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum,* sinon chacune pour sa part, à lui payer la somme de 14.514,70.- euros, avec les intérêts légaux, à partir de la mise en demeure du 22 février 2023, sinon de la demande en justice jusqu'à solde ;

- entendre condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum,* sinon chacune pour sa part, à lui payer la somme de 2.000.- 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 sa part, aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa requête, PERSONNE1.) expose avoir, suivant contrat de bail avec effet au 1er mai 2017, donné en location aux défendeurs un appartement sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.025.- euros et des avances sur charges mensuelles de 200.- euros, étant précisé que le loyer a par la suite été augmenté au montant de 1.100.- euros.

En date du 1er novembre 2022, les défendeurs auraient intempestivement quitté les lieux en remettant les clés dans la boite à lettres et sans avoir dénoncé le contrat de bail endéans le délai contractuel de 3 mois convenu entre parties.

Il fait valoir que les locataires seraient en défaut de payer le loyer pour le mois d'octobre 2022 et le solde des charges locatives pour la période du 1er avril 2021 au 31 mars 2022 pour un total de 1.440,60.- euros.

Le requérant aurait encore constaté que l'appartement se trouvait dans un mauvais état à la sortie des locataires et divers travaux de rénovation auraient dû être entamés pour un coût de 9.774,10.- euros.

Il s'y ajouterait que le requérant aurait subi un préjudice en devant remettre l'appartement en location et réclame, à titre d'indemnité de relocation, le montant de 3.300.- euros (soit 3 mois de loyers).

Il y aurait dès lors lieu à contrainte judiciaire.

A l'audience du 28 avril 2025, la partie demanderesse a augmenté sa demande en réclamant les frais nés suite au constat d'huissier d'un montant de 669,50.- euros de ce chef.

Il y a lieu de lui en donner acte.
PERSONNE2.) et PERSONNE3.) contestent le bien-fondé de la demande.

S'ils ne contestent pas le loyer redu pour le mois d'octobre 2022, ils s'opposent au prétendu solde de charges qui ne serait pas documenté.

Ils contestent encore les prétendus dégâts locatifs dont se prévaudrait la partie demanderesse au motif que le constat d'huissier aurait été établi un mois après leur départ des lieux et qui serait pour le surplus unilatéral.

Pour autant que le constat d'huissier devait être pris en compte, il faudrait retenir que les prétendus dégâts se rapporteraient à l'usure normale, non imputable au locataire.

Le coût de remise en état avancé par le bailleur est également contesté en ce que le devis afférent serait incomplet et peu précis.

Les défendeurs contestent enfin tant en son principe qu'en son quantum l'indemnité de relocation réclamée par la partie requérante.

Les défendeurs réclament, à titre reconventionnel, à se voir rembourser le montant de 15.040.- euros au titre des avances sur charges locatives, motif pris que le requérant resterait en défaut de produire les justificatifs afférents pour toute la période du bail.

Ils réclament encore la restitution respectivement la prise en compte de la garantie locative d'un montant de 2.050.- euros.

Ils réclament encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

Appréciation

La recevabilité

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

Il en est de même de l'augmentation de la demande principale, non autrement critiquée en sa régularité.

Le bien-fondé

La demande principale

La résiliation du bail

Il est reconnu par les parties en cause que les locataires ont subitement et sans justification quitté les lieux loués en date du 1er novembre 2022 en remettant les clés dans la boite à lettres.

Il y a partant lieu de constater la résiliation du bail à cette date et ce aux torts des locataires.

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.

La partie bailleresse réclame le paiement du montant de 1.100.- euros relativement au mois d'octobre 2022, qui n'aurait pas encore été payé.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne contestent pas cette demande.

La demande en paiement du montant de 1.100.- euros est partant à déclarer fondée.

La partie bailleresse réclame encore le paiement du montant de 340,60.- euros à titre de décompte des charges pour la période du 1er avril 2021 au 31 mars 2022.

Ce poste est contesté par les locataires en ce qu'aucune pièce justificative ne serait versée pour documenter le montant prétendument en souffrance.

Le bailleur de se contente de verser un décompte unilatéral mentionnant pour la période concernée des charges d'un montant de 2.740,60.- euros et des avances d'un montant de 2.400.- euros, de sorte à aboutir à un solde débiteur de 340,60.- euros.

Suivant l'article 5 (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire.

Il découle de ces dispositions légales que seulement les frais qui profitent au locataire, en raison de l'usage qu'il fait de la chose louée, peuvent être récupérés par le bailleur.

Le preneur doit pouvoir contrôler ce qu'il paie, et est donc en droit d'exiger que les justificatifs lui soient communiqués (cf. Les Novelles, Le louage des choses, n° 825ter page 552). Le bailleur doit produire les documents justificatifs d'office (op. cit., n° 1181, page 717).

A défaut pour la partie bailleresse de verser un quelconque justificatif, le montant de 340,60.- euros est partant à dire non fondé.

Le coût de remise en état

PERSONNE1.) expose avoir constaté divers dégâts locatifs après le départ des défendeurs, ce qui aurait conduit à un coût de remise en état de 9.774,10.- euros,

documenté suivant un devis du 26 janvier 2023 établi par la société de droit portugais SOCIETE1.).

Le bailleur se base, outre ce devis, sur un constat de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER daté du 3 janvier 2023 suite à une visite des lieux de l'huissier le 30 novembre 2022.

Les locataires, qui contestent être à l'origine d'un quelconque dégât locatif, critiquent la force probante du constat d'huissier qui, outre le fait qu'il serait unilatéral, aurait été rédigé un mois après leur départ des lieux loués, de sorte que si dégâts il devait y avoir, ils n'en seraient pas à l'origine ; ils critiquent également la force probante du devis qui serait imprécis quant à l'étendue des réparations envisagées.

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 la réalité des 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 n'est pas versé en cause, étant précisé que s'il n'a pas été rédigé d'état d'entrée dans les lieux, le preneur est présumé avoir reçu les lieux en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire, conformément à l'article 1731 du Code civil.

Un état des lieux de sortie contradictoire n'a pas non plus été rédigé suite au départ précipité des locataires.

Il est évident que la concomitance entre la remise ou la restitution des clés n'est réalisée qu'en cas de constat contradictoire entre les parties ou de constat d'huissier établi d'accord entre elles. En revanche, lorsque le constat d'huissier intervient " à défaut " d'état dressé par les parties, il sera nécessairement décalé par rapport à la date de remise ou de restitution des clés.

Dans ce cas, le retard dans l'établissement de l'état des lieux de sortie ne pourra être opposé au bailleur pour dénier au constat d' huissier son caractère probant (sur l'efficacité ou l'inefficacité du constat tardif , JCl. Bail à loyer, fasc. 292 ou Civil Code, Art. 1708 à 1762, fasc. 292 ou Notarial Répertoire, V° Bail à loyer, fasc. 292) à la condition que ce retard n'excède pas un certain délai apprécié par les juges.

En l'espèce, le Tribunal retient qu'un état des lieux établi 1 mois après le départ des locataires est à considérer comme tardif et ne saurait être opposable aux locataires.

A défaut de plus amples éléments, la demande d'PERSONNE1.) au titre du coût de remise en état est à dire non fondée.

PERSONNE1.) réclame encore le remboursement du coût du PV de constat établi par l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER.

Au regard des développements ci-avant, cette demande est à rejeter.

L'indemnité de relocation

La partie demanderesse réclame une indemnité de relocation d'un montant de 14.400.- euros (soit 3 mois de loyers).

L'article 1760 du code civil dispose: « *En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.* »

L'indemnité de relocation est destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur. Le temps nécessaire à la relocation est déterminé par le juge selon l'état du marché locatif au moment de la rupture du bail (M. La Haye et J. Vankerckhove, Les Novelles, Le louage des choses, I n°408).

L'indemnité de relocation ne prend cours qu'à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur (op. cit).

Quand le bailleur a reloué immédiatement, il ne lui est dû aucune indemnité pour relocation (CA Besançon, 18 mars 1903 : S. 1905, 2, p. 100 ; Gaz. Pal. 1903, 2, p. 180). Il en serait différemment toutefois, si le bailleur avait subi quelque préjudice, par suite d'une différence entre le prix de la relocation et celui de la location primitive (CA Paris, 10 juill. 1875 : DP 1878, 2, p. 105).

A l'audience des plaidoiries, et sur question du Tribunal, le mandataire d'PERSONNE1.) n'a pas su fournir d'informations quant à savoir si l'appartement a été proposé en location (suite au départ des locataires) et à quelle date l'appartement a pu être reloué le cas échéant.

Il en découle que PERSONNE1.) reste en défaut d'établir la réalité de son préjudice.

La demande en obtention d'une indemnité de relocation est partant à rejeter.

<u>La demande reconventionnelle</u>

La demande en remboursement des avances sur charges locatives

Les parties défenderesses réclament le remboursement du montant de 15.040.- euros au titre des avances sur charges locatives, motif pris que le requérant resterait en défaut de produire les justificatifs afférents pour toute la période du bail.

PERSONNE1.), qui ne conteste pas le paiement du montant de 15.040.- euros au titre des avances sur charges, s'oppose à la demande ; il se prévaut d'une part d'un décompte SOCIETE2.) et d'autre part, fait valoir que les locataires auraient nécessairement consommé de l'énergie (électricité, chauffage etc.), de sorte qu'il ne saurait être admis qu'ils ne soient redevables d'aucune charge locative.

Comme précisé ci-avant, le propriétaire ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire ; ces frais doivent en outre avoir été effectivement payés par le bailleur, à savoir le montant réellement déboursé (Lex THIELEN, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, Ed. 2020, n° 304). S'il est vrai que par définition, les locataires sont nécessairement à l'origine d'une certaine consommation d'énergie, ceci ne saurait dispenser le bailleur, en vertu des principes ci-dessus repris, de justifier des avances mises en compte, étant précisé qu'il n'est ni allégué ni établi qu'il s'agissait de charges forfaitaires.

Il y a lieu de constater que le bailleur verse en cause comme seul justificatif un décompte SOCIETE2.) relatif à la consommation de chauffage pour les locataires pour la période du 1er avril 2022 au 1er novembre 2022 mettant en compte des frais de 1.464,59.- euros ; il y est mentionné le paiement (par le bailleur) d'acomptes de 1.200.- euros de sorte à arriver à un solde débiteur de 264,59.- euros.

Ce décompte n'a pas été remis en cause et peut partant valablement être pris en considération.

Au regard du fait qu'aucune autre pièce justificative n'est fournie, la demande en remboursement des locataires est à dire fondée à concurrence du montant de 13.575,41.- euros (=15.040 – 1.464,59).

La demande à se voir restituer respectivement à voir prendre en compte la garantie locative

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) réclament à titre reconventionnel la restitution respectivement la prise en compte de la garantie locative du montant de 2.050.- euros.

La bailleresse ne s'y oppose pas.

Comme il n'est pas contesté que cette garantie a bien été versée au début du bail, les parties défenderesses disposent d'une créance de ce chef pour le montant de 2.050.- euros.

Conclusion :

La demande en paiement de la partie bailleresse est à déclarer fondée pour le montant de 1.100.- euros.

La demande des locataires est à dire fondée pour le montant de 15.625,41.- euros.

Il y a lieu d'ordonner la compensation judiciaire entre ces montants, de sorte qu' PERSONNE1.) est à condamner à payer aux défendeurs la somme de 14.525,41.- euros.

Les demandes accessoires

Les parties réclament chacune l'allocation d'une indemnité de procédure.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Les parties n'ayant pas établi la condition de l'iniquité requise par la loi, ces demandes sont à rejeter.

Conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de condamner les parties, chacune pour moitié, aux frais et dépens de l'instance.

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 PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande et la **déclare** recevable,

constate la résiliation du bail au torts des locataires avec effet au 1er novembre 2022,

dit la demande d'PERSONNE1.) fondée pour la somme de 1.100.- euros et en **déboute** pour le surplus,

dit la demande d'PERSONNE2.) et PERSONNE3.) fondée pour la somme de 15.625,41.- euros et en **déboute** pour le surplus,

ordonne la compensation entre ces montants,

partant **condamne** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la somme de 14.525,41.- euros,

dit les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de relocation non fondées et en **déboute**,

condamne les parties, chacune pour moitié, aux frais et dépens de l'instance.

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