Texte pseudonymisé

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

Rép. 2531 /25
L-BAIL-288/25

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,

représentée par sa fille PERSONNE2.), dûment mandatée,

et

PERSONNE3.),

demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant par Maître Carole BECK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 26 mars 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 26 mai 2025 à 9h, salle 0.15.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience du 20 juin 2025, lors de laquelle, la partie demanderesse, comparant par sa fille PERSONNE2.), dûment mandatée et la défenderesse, comparant par Maître Carole BECK, 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 26 mars 2025 au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- l'entendre condamner à lui payer la somme de 4.520,57.- euros du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges et d'arriérés de charges, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

- l'entendre condamner aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa requête, PERSONNE1.) expose avoir, suivant contrat de bail du 18 septembre 2020, donné en location à la partie défenderesse un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.550.- euro et des avances sur charges de 180.- euros, augmentées à partir du 1er novembre 2024 au montant de 220.- euros.

La défenderesse resterait redevable des loyers et avances sur charges de janvier et février 2025 et des arriérés de charges pour les années 2021, 2022, 2023 et 2023, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

A l'audience des plaidoiries, la partie requérante a augmenté sa demande en réclamant en outre le loyer et l'avance sur charges pour le mois d'avril 2025 pour un montant de 1.770.- euros et le coût de remise en état du chef de dégâts locatifs (les clés ayant été remises à la bailleresse en date du 25 avril 2025) pour les montants de 777,54.- euros et 313,77.- euros, soit un total de 7.381,58.- euros.

Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE3.) reconnaît les loyers pour les mois en question

Elle conteste cependant les avances sur charges et les arriérés de charges, au motif que la partie bailleresse resterait en défaut de verser les pièces justificatives permettant de corroborer les montants en jeu.

Elle conteste également le coût de remise en état revendiqué par la partie bailleresse.

Les frais de peinture ne seraient ainsi pas dus au regard de la durée du bail ; il s'y ajouterait que les percements dans les murs étaient autorisés suivant contrat de bail.

Elle conteste également les frais de nettoyage mis en compte et soutient qu'elle aurait fait intervenir une société de nettoyage avant le départ des lieux.

Elle formule une demande reconventionnelle tendant à voir condamner la partie requérante au montant de 12.533,66.- euros sinon le montant de 11.975,86.- euros.

Cette demande se décompose comme suit :

- Remboursement du trop-payé de charges

pour les années 2020 à 2024 : 2.571,20.- euros
sinon 2.1013,40.- euros

- Remboursement de la garantie locative 4.650.- euros
- Remboursement du déshumidificateur 196,63.- euros
- Frais d'installation de la ligne internet 115,83.- euros
- Dommage moral pour l'humidité affectant l'appartement 5.000.- euros

Appréciation

La recevabilité

Les demandes sont à déclarer recevables en la forme.

Il en est de même de l'augmentation de la demande par la partie requérante, non critiquée en sa régularité.

Le bien-fondé

Observation préliminaire

A l'audience du 20 juin 2025, les parties ont convenu de voir réserver la question du trop-payé au titre des arriérés de charges et d'organiser une entrevue afin d'analyser ensemble les pièces en cause ainsi que les revendications de part et d'autre des parties sur ce point.

Il y a lieu de leur en donner acte.

Le contrat de bail

Suivant contrat de bail du 18 septembre 2020, avec effet au 15 octobre 2020, la défenderesse a pris en location auprès de la requérante un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.550.- euro et des avances sur charges de 180.- euros, augmentées à partir du 1er novembre 2024 au montant de 220.- euros. PERSONNE4.) y est encore mentionné comme occupant de l'immeuble ensemble avec la requérante (étant toutefois précisé qu'il n'y est pas désigné en tant que locataire).

Les parties reconnaissent que le bail a été résilié avec effet au 25 avril 2025, date à laquelle un état de sortie contradictoire a été établi.

Arriérés de loyers

La requérante réclame dans son dernier état le paiement du montant de 5.310.- euros du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de février, mars et avril 2025.

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 défenderesse ayant reconnu le bien-fondé des loyers en question, hors avances sur charges, il y a lieu de faire droit à la demande pour la somme de 4.350.- euros (=1.550 x 3), avec les intérêts légaux sur la somme de 3.100.- euros à partir du 26 mars 2025 (date de la demande en justice) jusqu’à solde et sur la somme de 1.550.- euros à compter de la date des plaidoiries, le 20 juin 2025, jusqu’à solde.

La question du bien-fondé des avances sur charges est à réserver dans l’attente des pièces justificatives.

Le coût de remise en état

La partie bailleresse expose avoir dû constater divers dégâts suite au départ de la locataire et réclame au titre du coût de la remise en état

- le montant de 777,54.- euros du chef de la facture de la société SOCIETE1.) du 19 mai 2025 mettant en compte divers travaux de peinture
- le montant de 313,77.- euros du chef de la facture de la société SOCIETE2.) du 16 mai 2025 mettant en compte des frais de nettoyage

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)

Concernant les travaux de peinture, la bailleresse explique que les murs de l'appartement auraient été remplis de trous et de tâches.

La défenderesse fait valoir qu'il s'agirait d'une usure normale, que les percements dans les murs étaient autorisés et que la clause contractuelle prévoyant à charge du locataire une remise en peinture avait vocation à s'appliquer si la locataire devait quitter le logement avant le délai de 3 années, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce.

Le contrat de bail stipule effectivement une « clause de peinture » selon laquelle « *Dans les cas où le locataire quittera l'appartement avant trois ans, il s'oblige à faire repeindre les lieux loués par une société professionnelle* » ; au regard du fait que le bail a duré quatre ans et demi, le coût de remise en peinture est à analyser au regard de l'usure normale et non de ladite clause.

Concernant les percements, le contrat de bail stipule que les percements sont interdits sans le consentement exprès et par écrit du bailleur ; il est encore précisé que les percements d'usage de murs (par exemple affichage de tableaux) seront permis.

L'état des lieux de sortie du 25 avril 2025 retient que :

- au niveau de l'entrée : présence de taches et de 20 trous aux murs,
- au niveau du living : présence de taches et de 7 trous aux murs, présence de taches et de trous et de colle sur le papier-peint
- au niveau de la cuisine : présence de 12 trous et taches aux murs, moisissure au plafond côté fenêtre, peinture craquelée et moisissures côté radiateur
- au niveau des WC : taches aux murs et taches au plafond
- au niveau de la chambre n°1 : 2 murs abimés, remplis de trous, papier-peint abimé,
- au niveau de la chambre n° 2 : taches et présence de 5 trous sur les murs

Il convient de noter que l'état d'entrée dans les lieux renseigne sur un appartement repeint à neuf.

La facture de la société SOCIETE1.) décrit ses prestations comme suit :

- au niveau des murs du living : arrachage du revêtement mural, 2 couches d'enduit complet, fourniture et pose varioles

- au niveau des murs de la chambre n° 2 : arrachage du revêtement mural, 2 couches d'enduit complet, fourniture et pose varioles

- au niveau de tout l'appartement : rebouchage des trous de cheville

En ce qui concerne les travaux de peinture, il y a lieu de relever que l'usure, le défraîchissement ou l'altération d'une peinture, pour autant qu'ils soient normaux, ne sont pas à supporter par le preneur.

Doivent être classés dans cette catégorie « les contours visibles de tableaux et de meubles ».

Si la peinture doit dès lors être refaite par suite d'un manque de soin ou d'une faute du preneur, le preneur supporte une partie du coût des travaux de remise en état au prorata de la durée de son occupation par rapport à la durée normale.

Le preneur reste, en effet, tenu de réparer néanmoins localement les petites dégradations à l'enduit attribuables notamment à la pose d'accessoires de tapisserie, de chevilles, de clous ou de crampons, il procède, après ponçage, à une retouche localisée, en utilisant une peinture de même ton de celle qui est en place (Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE : Le louage de choses, les baux en général, n° 945).

Il est souvent considéré que les peintures s'amortiraient en neuf années, quelle que soit leur nature. En réalité, leur durée, en état satisfaisant, dépend de nombreux éléments comme leur nature et leur qualité intrinsèque, les caractéristiques du support, la qualité de la mise en œuvre ainsi que la destination des locaux loués et peints.

Ce sont donc les parties, ou leur expert, sous le contrôle du juge, qui auront à apprécier dans chaque cas déterminé la durée normale pendant laquelle la peinture est présumée en bon état.

Concernant les percements, les éléments de la cause renseignent sur une ampleur telle qu'elle dépasse l'usure normale ; un accord de la bailleresse quant aux percements litigieux fait également défaut.

Les taches aux murs dépassent également une usure normale au bout de 4 années et demie de bail.

Compte tenu de ces éléments et en prenant en compte un certain amortissement, le Tribunal retient *ex aequo et bono* un coût forfaitaire de 500.- euros à charge de PERSONNE3.) du chef de travaux de peinture.

Concernant les frais de nettoyage, la partie bailleresse explique que divers endroits de l'appartement n'avaient pas été nettoyés à la sortie des lieux, de sorte qu'elle aurait dû faire intervenir une société de nettoyage.

La partie défenderesse résiste à la demande en faisant valoir qu'elle aurait eu recours à une entreprise de nettoyage et verse en cause une facture de la société SOCIETE3.) du 1er mai 2025 mettant en compte 14 heures de nettoyage pour un montant de 378.- euros.

L'état de sortie retient que le haut de la cuisine et les bas des meubles de la cuisine restent à nettoyer, que le bac de douche est rempli de tâches jaunes, que les joints de la douche contiennent des moisissures et que la porte de garage et la rigole extérieure doivent être nettoyés.

La facture de la société SOCIETE2.) décrit, photos à l'appui, ses prestations comme suit : nettoyage douche + salle de bains + siphon + dessus cuisine + porte de garage + rigoles.

Au regard des constatations de l'état de sortie et du descriptif des prestations de la société SOCIETE2.), il faut admettre que c'est à bon droit que la partie bailleresse a fait intervenir une société de nettoyage pour compléter les travaux de nettoyage.

Le coût de 378.- euros peut partant valablement être mis à charge de la défenderesse.

En conclusion, la demande au titre du coût de remise en état est à déclarer fondée pour le montant de 878.- euros.

La demande reconventionnelle

- les frais d'installation de la ligne internet

PERSONNE3.) réclame, sur base d'une facture SOCIETE4.) du 10 juillet 2021, le montant de 115,83.- euros du chef de frais pour l'installation d'une ligne internet ; elle explique que suivant contrat de bail, elle aurait été en droit de bénéficier d'une ligne internet mais que tel n'aurait en réalité pas été le cas.

PERSONNE1.) conteste la demande en ce que la locataire aurait souhaité faire installer l'internet par fibre bien qu'une ligne internet « classique » aurait été disponible.

Les éléments de la cause renseignent que par courriel du 18 mai 2021, la locataire a informé la bailleresse du fait que les principaux fournisseurs d'accès à internet ne proposeraient que la fibre et non plus les paquets VDSL qui ne seraient plus disponibles ; la locataire demande alors qu'il y aurait lieu de finaliser les travaux de câblage en fibre optique soit en ce que la bailleresse contacte directement le fournisseur en question soit qu'elle s'engage à rembourser à la locataire les frais dont question.

Le Tribunal constate cependant qu'un accord écrit de la bailleresse fait défaut, la locataire ne précisant d'ailleurs pas quand et sous quelle forme un tel accord aurait été donné.

Il s'y ajoute que contrairement aux affirmations de la défenderesse, il n'existe aucune stipulation dans le contrat de bail garantissant la présence d'internet dans les lieux loués (le cas échéant par fibre optique).

A défaut d'un engagement de la bailleresse à supporter ce coût, la demande en remboursement du montant de 115,83.- euros est à rejeter.

Pour être complet, il y a lieu de constater que la facture SOCIETE4.) versée en cause a été adressée à PERSONNE4.), non partie au litige, une preuve de paiement de la défenderesse faisant défaut.

- le dommage moral pour avoir dû subir les problèmes d'humidité

PERSONNE3.) réclame le montant de 5.000.- euros à titre d'indemnisation pour le préjudice moral pour avoir dû subir les problèmes d'humidité dans l'appartement

PERSONNE1.) conteste la demande en ce que les problèmes d'humidité soulevés par la locataire proviendraient d'un manque d'aération de sa part.

Les photos prises par l'agence immobilière et la locataire lors de l'état des lieux de sortie ainsi que l'état de sortie lui-même démontrent la présence de moisissures à divers endroits des murs et plafonds de l'appartement.

L'article 1719 du Code civil prévoit que le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

En vertu de l'article 1720 du même code, le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

A ce titre, le bailleur a pour obligation essentielle d'assurer la jouissance paisible du locataire et de garantir le preneur contre les troubles d'occupation. A ce titre, il assume la garantie du fait personnel, c'est-à-dire que ne pouvant entraver lui-même l'usage de la chose louée, il ne peut accomplir aucun acte de nature à porter atteinte aux droits eux-mêmes qu'il a conférés au preneur (cf. Marcel La Haye et Joseph Vankerckhove, Les Novelles, Le louage des choses, les baux en général, n° 619).

PERSONNE3.), à charge de laquelle il incombe de prouver ses prétentions, reste en défaut de verser un rapport d'expertise se prononçant sur les origines desdites moisissures et en particulier, établissant que les moisissures résulteraient d'un problème structurel de l'immeuble.

S'il est vrai que la locataire verse en cause un courriel adressé à PERSONNE1.) en date du 8 novembre 2020 l'informant, photo à l'appui, de l'existence d'une moisissure dans le coin du plafond de la salle à manger, ce seul élément ne saurait établir que les moisissures de l'appartement auraient eu une origine structurelle, relevant de la responsabilité de la bailleresse. D'autres réclamations de la part de la défenderesse font d'ailleurs défaut.

La demande en réparation du dommage moral est partant à dire non fondée.

- le remboursement du déshumidificateur

PERSONNE3.) réclame le remboursement du montant de 196,63.- euros pour avoir été contraint d'acheter un déshumidificateur.

Au regard des développements ci-avant qui n'ont pas permis de retenir une responsabilité de la bailleresse quant aux problèmes d'humidité ayant affecté les lieux loués, cette demande est à rejeter.

Pour être complet, il y a lieu de constater que la facture versée en cause a été adressée à PERSONNE4.), non partie au litige, une preuve de paiement de la défenderesse faisant défaut.

- la prise en compte de la garantie locative

Il est constant en cause que la défenderesse a versé au profit de la bailleresse une garantie locative d'un montant de 4.650.- euros.

La locataire dispose partant d'une créance de ce chef qui peut valablement être pris en compte en vue d'une compensation avec les montants redus à la partie bailleresse. En conclusion, il y a lieu d'ordonner la compensation judiciaire entre les divers montants, de sorte à condamner PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 578.- euros (=4.350 + 878 – 4650), avec les intérêts légaux à partir du 26 mars 2025 jusqu'à solde.

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

dit la demande de PERSONNE1.) au titre des arriérés de loyers, hors avances sur charges, fondée pour la somme de 4.350.- euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 3.100.- euros à partir du 26 mars 2025 jusqu'à solde et sur la somme de 1.550.- euros à compter du 20 juin 2025, jusqu'à solde,

dit la demande de PERSONNE1.) au titre du coût de remise en état fondée pour le montant de 878.- euros,

dit la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) formulée au titre du coût de l'installation de la ligne internet, de l'indemnisation du dommage moral pour problèmes d'humidité et du coût d'un déshumidificateur d'air non fondée et en **déboute**,

dit fondée la demande de PERSONNE3.) à prendre en compte la garantie locative d'un montant de 4.650.- euros,

ordonne la compensation judiciaire entre ces montants,

partant, **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 578.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 26 mars 2025 jusqu'à solde,

refixe l'affaire à l'audience publique du **lundi 27 octobre 2025 à 9h salle JP 0.15** pour voir statuer sur la question du trop-payé au titre des arriérés de charges et avances sur charges,

réserve le surplus.

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