

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2839/23
du 7.11.2023

Dossier n° L-BAIL-486/23

Audience publique du sept novembre
deux mille vingt-trois

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 au principal,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant par son père, PERSONNE2.), mandaté en vertu d'une procuration sous seing privé ;

e t

1) PERSONNE3.) et

2) PERSONNE4.),

demeurant tous deux à L-ADRESSE2.) ;

parties défenderesses au principal,

parties demanderesse sur reconvention,

comparant en personne.

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 21 juillet 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 11 septembre 2023 à 9 heures, salle JP 1.19.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 17 octobre 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

La partie demanderesse au principal et défenderesse sur reconvention, PERSONNE1.), comparut par son père, PERSONNE2.), mandaté en vertu d'une procuration sous seing privé, tandis que les parties défenderesses au principal et demanderesse sur reconvention, PERSONNE3.) et PERSONNE4.), comparurent en personne.

Les parties furent entendues en par explications 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 :

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 21 juillet 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour les entendre condamner à lui payer la somme de 3.413,64.- euros au titre du solde des décomptes de charges locatives et de dégâts locatifs.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Par contrat de bail prenant effet au 15 juillet 2018, la partie requérante a donné en bail aux parties défenderesses un appartement dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.).

Lors de l'audience des plaidoiries, la partie requérante a précisé réclamer la somme du décompte de charges pour l'année 2020 pour un montant de 301,29.- euros, pour l'année 2021 la somme de 1.502,70.- euros et pour l'année 2022 la somme de 1.873,88.- euros, soit au total la somme de 3.677,87.- euros. Elle précise en outre

que les défendeurs seraient à l'origine de dégâts locatifs pour la somme de 3.185,77.- euros. Au total, les parties défenderesses resteraient redevables d'une somme de 6.863,64.- euros. Après déduction de la garantie locative fournie en début de bail, la requérante conclut à la condamnation des parties défenderesses à lui payer la somme de 3.413,64.- euros.

Les parties défenderesses ne contestent pas la demande relative aux décomptes des charges locatives mais s'opposent à la demande au titre des dégâts locatifs au motif qu'ils auraient restitué les lieux en bon état. A titre reconventionnel, ils réclament le remboursement, sinon la compensation du montant de la garantie locative d'un montant de 3.300.- euros avec le montant réduit au titre des arriérés de charges.

Appréciation

PERSONNE1.) réclame tout d'abord la somme de 3.677,87.- euros au titre du solde des décomptes de charges locatives pour les années 2020, 2021 et 2022 et verse à l'appui de sa demande les décomptes respectifs.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) n'ont pas contesté cette demande.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de la partie requérante pour le montant réclamé.

PERSONNE1.) reproche en outre aux parties défenderesses d'être responsables de nombreux dégâts locatifs et d'avoir quitté les lieux dans un état sale.

L'article 1730 du Code civil dispose : « *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.* »

Selon l'article 1732 du même code, « *[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* ».

Seule la réparation de dégâts imputables au locataire et qui ne résultent pas d'une usure normale ou de la vétusté 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 (cf. Trib. d'arr. Lux., 27 mars 2012, BIJ n° 8/12, p. 157).

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués dans le même état qu'il les a reçus lors de la prise à bail (abstraction faite de l'usure normale) est une obligation de résultat dans son chef. 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 (cf. Trib. d'arr. Lux., 21 octobre 2014, n° 160.810 du rôle).

Il suffit partant au bailleur 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 (cf. Trib. d'arr. Lux., 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 appartient dès lors tout d'abord à PERSONNE1.) d'établir les dégâts dont elle réclame l'indemnisation. Elle affirme qu'aussi bien un état des lieux d'entrée que de sortie auraient été établis, sans cependant les verser à l'appui de sa demande. De leur côté, les parties défenderesses soutiennent qu'aucun état des lieux d'entrée n'aurait été établi.

A l'appui de sa demande, la partie requérante verse plusieurs factures et de nombreux tickets de caisse émanant de différents magasins de bricolage. Elle reste cependant en défaut d'indiquer les dégâts réclamés et ne verse aucune pièce permettant de documenter l'état des lieux à la leur libération.

Etant donné que la partie requérante n'a pas établi le moindre dégât locatif, elle est à débouter de sa demande.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) réclament reconventionnellement la condamnation d'PERSONNE1.) à leur rembourser le montant de 3.300.- euros au titre de la garantie locative non remboursée, sinon de compenser ce montant avec les arriérés de charges.

PERSONNE1.) ne s'est pas opposée à une compensation des deux créances.

Concernant la garantie locative, le Tribunal rappelle que la garantie locative est 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 PERSONNE5.), P. 31 n° 2/2001, n° 65).

La garantie locative sert à la bonne exécution des obligations incombant aux locataires et doit être maintenue pendant toute la durée du bail. La garantie sera

restituée aux locataires à la fin du bail si tous les frais ont été payés, les comptes réglés et le bien restitué.

La garantie locative étant destinée à assurer le recouvrement de toutes créances qui peut naître du contrat, le tribunal retient qu'il y a lieu de faire droit à la demande d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) en restitution de la garantie locative et de procéder à une compensation avec les arriérés de charges.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 377,87.- euros.

Les parties défenderesses ayant succombé au litige, elles sont à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

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

d i t recevables les demandes tant d'PERSONNE1.) que d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) ;

d i t fondée la demande d'PERSONNE1.) au titre du solde des décomptes de charges pour un montant de 3.677,87.- euros ;

d i t non fondée la demande d'PERSONNE1.) au titre des dégâts locatifs et en d é b o u t e ;

d i t fondée la demande d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) au titre de la restitution de la garantie locative pour un montant de 3.300.- euros ;

partant, après compensation, c o n d a m n e PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 377,87.- (trois cent soixante-dix-sept virgule quatre-vingt-sept) euros ;

c o n d a m n e PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

Tania NEY

Tom BAUER