

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2861/23
L-BAIL-382/23

Audience publique du 8 novembre 2023

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 au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant en personne

e t

1) **PERSONNE2.),** demeurant à **L-ADRESSE2.)**

2) **PERSONNE3.),** demeurant à **L-ADRESSE2.)**

parties défenderesses au principal
parties demandereses par reconvention

comparant par Maître Yves MURSCHEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 8 juin 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 31 juillet 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Yves MURSCHEL se présenta pour les parties défenderesses et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 16 octobre 2023.

Lors de la dernière audience, PERSONNE1.) et Maître Yves MURSCHEL furent entendus 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 :

Par requête déposée au greffe le 8 juin 2023, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 1.959,75 euros à titre de remboursement du solde retenu par les défendeurs sur la garantie locative.

Le requérant expose que les bailleurs retiendraient abusivement la somme de 1.959,75 euros, correspondant aux frais de remise en peinture de l'appartement, sur la garantie locative versée par lui en début de bail.

Il fait valoir que le contrat de bail conclu entre parties ne l'obligerait pas de repeindre totalement l'appartement à sa sortie, et qu'en vertu de l'article 1730 du code civil, il devrait rendre l'appartement dans le même état que celui lors de son entrée, excepté de ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Or, l'état des lieux de sortie contradictoire ne ferait état d'aucune dégradation de la peinture sur les murs et plafonds, il n'y aurait en effet eu que quatre trous dans le mur qu'il aurait dûment rebouchés et repeints en blanc, de sorte que les frais de remise en peinture de l'appartement ne pourraient pas être mis à sa charge.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent à voir débouter le requérant de sa demande et ils demandent, reconventionnellement, la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 1.959,75 euros à titre d'indemnisation

pour les frais de remise en peinture, et la compensation de cette somme avec le solde retenu par eux sur la garantie locative.

Ils sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et la condamnation de PERSONNE1.) aux frais du constat d'huissier du 14 juin 2021.

Les défendeurs soutiennent que l'article 5 du contrat de bail stipulerait qu'au début du bail, l'appartement loué se trouvait en excellent état, repeint à neuf, et que le locataire devait le rendre dans le même état, c'est-à-dire repeint à neuf.

Ils rappellent que l'article 1730 du code civil ne serait pas d'ordre public, et que les parties pourraient partant y déroger.

Il résulterait d'ailleurs du procès-verbal de constat d'huissier du 14 juin 2021 qu'il y avait des trous dans les murs que le locataire aurait uniquement rebouchés, mais que cette remise en état n'aurait pas été faite dans les règles de l'art, de sorte que les trous seraient toujours visibles et que la peinture ne serait partant pas en bon état. Il y aurait dès lors un dommage excédant l'usure normale ouvrant également droit à indemnisation.

Les demandes principale et reconventionnelle, introduites dans les formes et délais de la loi, sont à déclarer recevables.

Il est constant en cause que suivant contrat de bail conclu en date du 22 juin 2018, pour la durée de deux ans, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, ayant pris effet le 15 juin 2018, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.400 euros et d'une avance sur charges locatives de 180 euros par mois, et moyennant versement d'une garantie locative de 4.200 euros.

La garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat de bail, 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.

Un état des lieux d'entrée contradictoire a été dressé en date du 15 juin 2018 et un état des lieux de sortie contradictoire a été dressé en date du 14 juin 2021.

Il est également constant en cause que PERSONNE1.) n'a pas fait repeindre l'appartement à sa sortie.

A l'appui de sa demande reconventionnelle, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) se prévalent principalement d'une « clause de peinture » convenue entre parties.

En vertu de l'article 1730 du code civil, s'il a été fait un constat des lieux entre le bailleur et le preneur, tel le cas en l'espèce, 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.

Et 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.

S'il est vrai qu'en vertu des articles 1730 et 1732 du code civil, le preneur ne répond que des dégradations excédant l'usure normale, il n'empêche que ces dispositions ne sont pas d'ordre public et qu'il peut y être dérogé par la volonté commune des parties.

Il s'ensuit qu'une « clause de peinture » librement convenue entre parties, est parfaitement valable.

En l'espèce, l'article 5 du contrat de bail stipule que :

*« (...) Les parties ont reconnu qu'au début du contrat, l'immeuble se trouvait dans un excellent état, repeint à neuf.
En cas de contestation, les parties se réfèrent à l'état des lieux effectué contradictoirement par les parties et annexé au présent contrat.
A la fin du contrat, le preneur rendra l'appartement et les parties communes y relatives dans le même état. »*

Contrairement à ce qu'affirment les bailleurs, cette disposition ne stipule toutefois pas d'obligation à charge du locataire de repeindre l'appartement à sa sortie, mais uniquement celle de rendre l'appartement dans un excellent état.

Toute autre interprétation est exclue puisque l'obligation pour le locataire de repeindre les lieux loués à sa sortie, du fait de l'importance financière d'une telle obligation, doit être clairement stipulée de sorte à permettre au locataire de s'engager en connaissance de cause, ce qui n'est à l'évidence pas le cas de la clause litigieuse. S'y ajoute que la clause litigieuse met à la charge du locataire l'obligation de rendre non seulement l'appartement mais également les parties communes y relatives dans le même état, alors qu'une obligation pour le locataire de repeindre les parties communes n'existe pas et que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne soutiennent d'ailleurs pas qu'il appartiendrait à PERSONNE1.) de repeindre également les parties communes.

Afin de prospérer dans leur demande reconventionnelle, il appartient dès lors à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) d'établir, conformément à l'article 1730 précité du code civil, une dégradation de la peinture excédant l'usure normale.

Les défendeurs invoquent à cet effet les constatations actées dans le procès-verbal de constat de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN du 14 juin 2021, qui a été dressé à la demande de PERSONNE3.) et duquel il ressort qu'il a été dressé après l'établissement de l'état des lieux de sortie contradictoire et hors la présence de PERSONNE1.).

Ceci étant, il résulte uniquement dudit constat d'huissier que les lieux loués n'ont pas été repeints et qu'il y avait quatre trous dans les murs qui ont été rebouchés et repeints en blanc - de la couleur des murs -, ce qui n'est pas contesté par PERSONNE1.), et que pour le surplus, l'état de la peinture était impeccable, ce qui est d'ailleurs corroboré par les photos versées en cause par PERSONNE1.), représentant l'état de l'appartement à sa sortie, ainsi que par la vidéo montrée par PERSONNE1.) à l'audience des plaidoiries.

Or, la présence de quatre trous dans les murs, de surcroît dûment rebouchés et repeints de la même couleur que le mur, ne constitue à l'évidence pas une dégradation excédant l'usure normale, de sorte que les frais liés à une éventuelle remise en peinture des lieux ne peuvent être mis à la charge de PERSONNE1.) par les bailleurs.

Il s'ensuit que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont à débouter de leur demande reconventionnelle à titre d'indemnisation pour frais de remise en peinture et à titre de remboursement des frais liés au procès-verbal de constat d'huissier du 14 juin 2021, et que la retenue effectuée par eux sur la garantie locative n'est pas justifiée, de sorte qu'il y a lieu de déclarer la demande de PERSONNE1.) fondée pour la somme réclamée de 1.959,75 euros.

Eu égard à l'issue du litige, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne peuvent pas prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure, de sorte qu'ils sont à débouter de leur demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs

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

donne acte à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur demande reconventionnelle ;

déclare la demande principale de PERSONNE1.) recevable ;

la **déclare** fondée pour la somme de 1.959,75 euros ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.959,75 euros (mille neuf cent cinquante-neuf euros et soixante-quinze centimes);

déclare la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) recevable ;

la **déclare** non fondée et en déboute ;

déboute PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Claudine ELCHEROTH, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Claudine ELCHEROTH

Martine SCHMIT