

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3079/23
L-BAIL-433/23

Audience publique du 29 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 **L-ADRESSE1.)**

partie demanderesse

comparant par Maître Emeline DEQUEKER, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Robert LOOS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

2) **PERSONNE3.),** demeurant à **L-ADRESSE3.)**

parties défenderesses

les deux comparant en personne

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 29 juin 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 21 août 2023.

Lors de la prédite audience, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) comparurent en personne et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 6 novembre 2023.

Lors de la dernière audience, Maître Emeline DEQUEKER, en remplacement de Maître Robert LOOS, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) 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 remis,

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe le 29 juin 2023, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, à lui payer la somme de 9.891,94 euros à titre de dédommagement pour frais de remise en état, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, sinon à titre de dédommagement sur base des articles 1134,1142 et suivants, 1382 et 1383 du code civil, et pour voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) expose que suivant contrat de bail conclu en date du 3 décembre 2012, il aurait donné en location à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE4.).

Par jugement rendu en date du 8 novembre 2022, le contrat de bail aurait été résilié aux torts exclusifs des défendeurs pour non-paiement des loyers et charges locatives.

Aux termes de l'état des lieux de sortie signé entre parties en date du 7 novembre 2022, les désordres et dégâts suivants, qui excèderaient l'usure normale et devraient dès lors être pris en charge par les défendeurs, auraient été constatés :

- les défendeurs n'auraient pas correctement nettoyé l'appartement, notamment le sol du hall d'entrée et du débarras, les WC, la ventilation, les fenêtres, les radiateurs, les portes du séjour, la baie vitrée, le plan de travail de la cuisine, la hotte, le frigidaire, le congélateur, le miroir de la salle de bains, la douche et la baignoire, de sorte qu'il n'aurait pas eu d'autre choix que de charger la société SOCIETE1.) du nettoyage de l'appartement dont la

prestation aurait été facturée au montant de 453,26 euros suivant facture du 1^{er} décembre 2022 ;

- un spot aurait été hors service dans l'applique du WC, deux halogènes auraient été hors service dans le plafonnier de la chambre 1, six spots auraient été de différentes couleurs dans le plafonnier de la cuisine et des spots auraient été de différentes couleurs au niveau du plafond de la salle de bains, de sorte qu'il aurait dû procéder au changement des ampoules pour un montant total de 354,04 euros suivant facture n°20222294 du 16 décembre 2022 ;
- la porte d'entrée, les portes intérieures et les contours des fenêtres auraient fortement été abîmés, et les frais de réparation y relatifs s'élèveraient à une somme de 2.088 euros ;
- les défendeurs n'auraient pas restitué les clefs de l'appartement et la télécommande du garage, et les frais de remplacement s'élèveraient suivant facture n° 20230684 du 20 avril 2023 à une somme de 384,10 euros ;
- le meuble double vasque et la baignoire auraient présenté des rayures et des impacts qui auraient occasionné des fuites, de sorte qu'il n'aurait pas eu d'autre choix que de procéder à leur remplacement, et les frais de remplacement y relatifs se chiffrent suivant factures de la société SOCIETE2.) du 11 février 2023 à une somme de 6.612,54 euros.

Le coût total des travaux de réparation et de remplacement s'élèverait partant à la somme de 9.891,94 euros, à laquelle il y aurait lieu de condamner solidairement les défendeurs, ce d'autant plus que suivant les termes du contrat de bail, les lieux auraient été remis en début de bail en « parfait état ».

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) contestent l'indemnisation réclamée à titre de frais de nettoyage en son principe en faisant valoir que le désordre allégué n'excéderait pas l'usure normale et ne serait partant pas indemnisable.

Ils contestent également que les contours des fenêtres auraient été abîmés et, partant, les frais de réparation y relatifs.

Les défendeurs ne contestent ensuite pas que les portes ont été abîmées, mais ils estiment qu'il s'agirait de dégâts n'excédant pas l'usure normale compte tenu de la durée de location de dix années. Ils ajoutent que l'appartement aurait été très sec, ce qui aurait favorisé le décollement du laqué collé, tout en précisant qu'il ne s'agirait pas de portes en bois massif. Et ils déclarent être tout de même disposés à prendre en charge une partie des frais de réparation.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) reconnaissent également l'impact sur la baignoire, tout en précisant qu'ils auraient rebouché ce trou et que la baignoire aurait par après de nouveau été étanche. Ils affirment encore qu'il se serait agi d'une baignoire en plastique, donc de moindre qualité, et qu'ils ignoreraient si la baignoire de remplacement est de même qualité ou de qualité supérieure, de

sorte qu'ils proposent de prendre en charge la moitié du montant réclamé par le bailleur de ce chef.

Ils reconnaissent de même que le meuble double vasque était abîmé, à savoir qu'il aurait commencé à pourrir, mais ils soutiennent que ce problème aurait déjà débuté en 2016 et que le bailleur leur aurait assuré qu'il s'agirait d'un défaut inhérent audit meuble et non pas imputable aux locataires.

Les défendeurs n'ont pas pris spécialement position quant aux autres postes réclamés, mais ils font de manière générale valoir qu'ils n'ont pas été consultés par le bailleur quant aux devis de réparation, alors que les montants facturés seraient exagérés et dépasseraient ce qui pourrait être considéré comme étant équitable.

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

Suivant contrat de bail conclu en date du 3 décembre 2012, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE4.), et par jugement rendu en date du 8 novembre 2022, le contrat de bail a été résilié aux torts exclusifs des défendeurs pour non-paiement des loyers et charges locatives.

Les parties ont procédé en date du 7 novembre 2022 à l'établissement d'un état des lieux contradictoire qui est très détaillé.

Aux termes des articles 1^{er} et 7 du contrat de bail, il est stipulé que l'appartement est loué neuf, en parfait état, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté par les défendeurs.

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.

Conformément à cette disposition, 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.

Il n'incombe en effet pas au bailleur de prouver que la dégradation ou la perte est imputable au locataire, mais il suffit de prouver que pendant la jouissance, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale.

Le preneur n'est cependant pas responsable des dégradations et pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure et de sa vétusté. 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. Il n'est donc pas obligé de procéder à une remise à neuf des lieux à la fin du bail,

même si l'immeuble lui avait été délivré dans un état impeccable, entièrement rénové.

Il convient ensuite de rappeler que l'état des lieux de sortie établi contradictoirement entre parties fait foi entre parties jusqu'à preuve du contraire. S'agissant d'établir une situation de pur fait la preuve peut être administrée par toutes voies de droit.

Or, les défendeurs ne versent en cause aucune pièce justificative qui établirait la fausseté du contenu de l'état des lieux de sortie dressé entre parties, de sorte que PERSONNE1.) peut valablement prétendre à l'indemnisation des désordres et dégâts y retenus pour autant qu'ils excèdent l'usure normale.

Il y a dès lors lieu d'analyser sur base de ces critères et constatations les différents postes indemnitaires réclamés par le bailleur.

- *frais de nettoyage*

Il est marqué dans l'état des lieux de sortie que sont à nettoyer la cuvette et la ventilation du WC du rez-de-chaussée, les vitres et le radiateur de la chambre 1, la porte vitrée, les fenêtres et la baie vitrée du séjour, la hotte, le frigidaire et le congélateur de la cuisine, le sol du débarras, le mur, le miroir, la douche et la baignoire de la salle de bains.

S'agissant partant d'un désordre indemnisable, le requérant peut valablement prétendre à l'indemnisation des frais de nettoyage y afférents.

A l'appui de sa demande de ce chef, il se prévaut d'une facture de la société SOCIETE1.) du 1^{er} décembre 2022 adressée à la « SOCIETE3.) », aux termes de laquelle il y a facturation de 10 heures et demie réparties sur trois jours (5 + 1,5 + 4) pour le nettoyage ainsi que de frais de déplacement calculés pour trois déplacements et à des tarifs différents et moyennant application d'un taux de TVA de 17%.

Eu égard aux travaux de nettoyage à effectuer, le tribunal considère que seuls les cinq premières heures de nettoyage et les frais de déplacements y relatifs sont justifiés, soit une somme de (154 + 45,60 =) 199,60 euros hors TVA, et donc de 213,57 euros TVA de 7% comprise, étant donné que le contrat de bail est conclu par PERSONNE1.) en tant que particulier et que le taux de TVA applicable pour les particuliers est de 7% seulement.

- *frais de remplacement d'ampoules*

Aux termes de l'état des lieux de sortie, il est marqué que 8 spots sont de couleur différente dans le hall d'entrée, 1 spot est hors service dans l'applique du WC, deux halogènes sont hors service dans le plafonnier de la chambre 1, 6 spots sont de différentes couleurs dans le plafonnier de la cuisine et 7 spots sont de différentes couleurs dans la salle de bains.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) verse en cause une facture n°20222294 du 16 décembre 2022 s'élevant à une somme de 354,04 euros TTC, établie par sa société SOCIETE4.) SARL, aux termes de laquelle sont facturés le remplacement de 12 spots au total à des prix individuels différents, ainsi qu'une somme de (2 x 45 =) 90 euros hors TVA pour travaux divers.

Comme les défendeurs n'ont pas formulé de critique spécifique par rapport à ce poste, et plus particulièrement concernant le remplacement des spots de couleur différente et la facturation de « travaux divers », il y a lieu de déclarer la demande de ce chef fondée pour la somme réclamée de 354,04 euros TTC.

- *frais de réparation de portes et contours des fenêtres*

Eu égard aux constatations et photos figurant dans l'état des lieux de sortie, il échet de constater que seule la porte d'entrée et la porte de la chambre 2 présentaient des dégâts excédant l'usure normale, et que l'existence-même de dégâts au niveau des contours des fenêtres laisse d'être prouvée.

Il s'ensuit que PERSONNE1.) peut uniquement prétendre à dédommagement pour les frais de remise en état de la porte d'entrée et de la porte de la chambre 2.

Pour justifier le montant réclamé, le requérant verse en cause une facture de la société SOCIETE5.) du 24 mars 2023 d'un montant global de 2.088 euros TTC pour l'ensemble des travaux de réparation dont l'indemnisation est réclamée, non détaillée, laquelle ne permet partant pas d'établir le coût des frais de remise en état de la seule porte d'entrée et de la porte de la chambre 2, de sorte qu'il y a lieu de l'évaluer *ex aequo et bono*, à une somme de 600 euros TTC.

- *frais de remplacement des clefs et télécommande*

Ce poste n'ayant pas donné lieu à critique de la part des défendeurs et étant dûment justifié sur base de l'état des lieux de sortie et la facture n° 20230684 du 20 avril 2023 s'élevant à somme de 384,10 euros, établie par la société SOCIETE4.) SARL, il y a lieu d'y faire droit pour la somme réclamée de 384,10 euros.

- *frais de remplacement du meuble double vasque et de la baignoire*

Dans l'état des lieux de sortie il est marqué que le lavabo suspendu avec double vasque est en bon état, qu'il fonctionne, mais qu'il présente des rayures et impacts, tandis qu'on peut constater sur la photo en grande taille représentant une partie du sous-meuble, qu'un coin de celui-ci est fortement abîmé, tandis que sur la photo représentant le lavabo double vasque, qui est de taille très réduite, on ne peut pas identifier de rayures et/ou impacts.

Il est partant uniquement établi que le sous-meuble présente une dégradation excédant l'usure normale, et les défendeurs restent en défaut de prouver leur affirmation que celle-ci serait survenue sans leur faute, qui reste dès lors à l'état

de pure allégation, de sorte qu'ils sont tenus à assumer le coût de la réfection afférente.

En guise d'indemnisation, PERSONNE1.) réclame les frais exposés pour le remplacement du lavabo double vasque et du sous-meuble tels que résultant des postes 1.12 (VM Origine Louis New tablette intégrée avec 2 lavabos encastrés – résine avec trop plein avec clou : 276,38 euros HTVA), 1.13 (GEB SIPHON : 98,36 euros HTVA), 1.14 (Intro Tempus sous-meuble : 497,28 euros HTVA), 1.15 (démontage lavabo-meuble : 117,54 euros HTVA) et 1.16 (pose lavabo double avec sous meuble : 293,85 euros HTVA) de la facture no 2023/584 de la société SOCIETE2.) du 11 février 2023.

Or, il n'est établi ni par les pièces du dossier ni par les explications fournies en cause par le bailleur, que le sous-meuble n'aurait pas pu être réparé, respectivement que le lavabo double vasque et le sous-meuble formeraient un tout et, partant, que le sous-meuble ne peut être remplacé seul.

Il n'est pas non plus établi que le mobilier de remplacement facturé est de qualité identique, et non pas supérieure, à celle du mobilier remplacé.

Dans ces circonstances, PERSONNE1.) ne justifie pas du bien-fondé de la somme réclamée et facturée par la société SOCIETE2.), et il y a lieu de lui allouer à ce titre une indemnisation évaluée *ex aequo et bono* au montant de 250 euros TTC.

Il est encore marqué dans l'état des lieux de sortie que la douche est en bon état, qu'elle fonctionne, et qu'il y a des joints noircis et du calcaire à nettoyer, tandis que les photos, eu égard à leur taille réduite, ne permettent pas d'identifier de dégâts, de sorte qu'aucun dégât excédant l'usure normale n'est établi et qu'aucune indemnisation n'est à accorder de ce chef.

Il est finalement marqué dans l'état des lieux de sortie que la baignoire est dégradée et qu'elle présente un trou (rebouché) ce qui est corroboré par la photo en grande taille représentant une partie de la baignoire, et ce qui n'est pas contesté par les défendeurs.

Dans la mesure où l'étanchéité est fondamentale pour une baignoire et que celle-ci n'est plus assurée en raison de l'existence du trou, PERSONNE1.) a valablement pu procéder au remplacement de la baignoire et il peut prétendre au remboursement du coût de cette réfection.

Concernant l'indemnisation réclamée de ce chef par le requérant, il y a lieu de se référer aux postes 1.2 (Casser mur et devant la baignoire avec évacuation des gravats : 352,80 euros HTVA), 1.3 (Démontage et évacuation baignoire : 294 euros HTVA), 1.4 (Montage baignoire : 529,20 euros HTVA), 1.7 (INTR COMBI II BAIN : 496,35 euros HTVA), 1.8 (PERSONNE4.) BAIN. : 72,78 euros HTVA), 1.9 (MPA RAIL MURAL POUR BAIGNOIRES : 51,79 euros HTVA), 1.10 (GROH FLEXIBLE ISIFLEX : 64,66 euros HTVA), 1.11 (silicone : 12,55 euros HTVA), correspondant à une somme de 1.874,13 euros HTVA, ainsi qu'au poste 2 « Travaux de carrelage » qui se chiffre à une somme de 1.835,42 euros HTVA,

ce qui correspond donc à une somme totale de 3.709,55 euros HTVA, soit une somme de 4.303,10 euros TTC, ce qui constitue à l'évidence une somme très élevée pour le simple remplacement d'une baignoire.

Il convient de rappeler que si le bailleur, comme toute victime, peut prétendre à une indemnisation intégrale de son préjudice, il est également tenu à minimiser son préjudice, ce qu'il n'a, à l'évidence, pas fait en l'espèce.

Il n'est en outre pas établi que la baignoire de remplacement facturée est de qualité identique, et non pas supérieure, à celle de la baignoire remplacée.

Le bailleur ne peut pas non plus s'enrichir injustement au détriment de son ancien locataire. En effet, même les objets dégradés au-delà de l'usure normale ont subi l'effet du temps et il serait inéquitable d'allouer au bailleur une valeur à neuf et de l'enrichir injustement. (Novelles, M. La Haye et J. Vankerckhove, Le louage de choses, tome 1er, éd. Larcier, n° 985). (TAL, 16 mars 2021, numéro du rôle : TAL-2020-05880)

Eu égard à l'ensemble de ces considérations, et compte tenu du fait que les défendeurs ont déclaré accepté la moitié des frais de remise en état, il y a lieu de fixer l'indemnisation pour le remplacement de la baignoire *ex aequo et bono* à la somme de 2.150 euros TTC.

Eu égard à l'ensemble des développements qui précèdent, la demande de PERSONNE1.) est à déclarer fondée pour la somme totale de (213,57 + 354,04 + 600 + 384,10 + 250 + 2.150 =) 3.951,71 euros, à laquelle il y a lieu de condamner solidairement les défendeurs en raison de la clause de solidarité stipulée à l'article 12 du contrat de bail.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à sa demande en paiement d'une indemnité de procédure, et de lui allouer de ce chef la somme de 500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

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 provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande.

Par ces motifs

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

déclare la demande recevable ;

la **déclare** fondée à concurrence de la somme de 3.951,71 euros ;

déboute pour le surplus ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) la somme de 3.951,71 euros (trois mille neuf cent cinquante et un euros et soixante et onze centimes), avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500 (cinq cents) euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

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

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 du greffier Yves ENDERS, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Claudine ELCHEROTH

Yves ENDERS