

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 3111/23
Dossier no. L-BAIL-390/23

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 30 NOVEMBRE 2023

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

PERSONNE1.), demeurant à F-ADRESSE1.) (Antilles Françaises), ADRESSE2.)

partie demanderesse,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Aline CONDROTTE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1) PERSONNE2.),
2) PERSONNE3.),

demeurant ensemble à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses,
parties demanderesses par reconvention,

comparant par Maître Christel DUVAL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 14 juin 2023 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 7 août 2023 à 09.00 heures, salle JP.1.19.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 26 octobre 2023, lors de laquelle Maître Aline CONDROTTE se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Christel DUVAL comparut pour les parties défenderesses.

Les mandataires des parties 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 a été remis

LE JUGEMENT QUI SUIVIT

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail conclu par l'intermédiaire de l'agence immobilière SOCIETE1.) SARL en date du 22 juin 2022, ayant pris effet au 1er juillet 2022 jusqu'au 31 décembre 2022, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont donné en location à PERSONNE1.) un appartement meublé et équipé sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement le premier de chaque mois d'un loyer de 2.050 euros ainsi que des avances sur charges de 220 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 4.540 euros.

Ledit contrat de bail a pris fin au 31 décembre 2022 et les lieux loués ont été libérés le 23 décembre 2022.

B. La procédure et les prétentions des parties

Par requête déposée en date du 14 juin 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner les parties défenderesses à rembourser la garantie locative à la partie requérante à concurrence de la somme de 4.540 euros ;
- voir enjoindre aux parties défenderesses de produire un décompte des charges prétendument non payées par la partie requérante avec les pièces justificatives ainsi qu'un calcul au prorata des montants qui seraient dus par la partie requérante ;
- voir condamner les parties défenderesses à payer à la partie requérante le montant de 2.900 euros pour les frais et honoraires d'avocat ;
- voir condamner les parties défenderesses à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure ;
- voir ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;
- voir condamner les parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 390/23.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) réclament à titre reconventionnel la somme de 4.512,55 euros ainsi que l'octroi d'une indemnité de procédure de 800 euros.

C. L'argumentaire des parties

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la partie requérante fait valoir qu'à la fin de la période de location, elle a rendu l'appartement en bon état locatif, mais que les parties défenderesses refusent de lui restituer le montant de la garantie locative sous de vains prétextes liés à des frais de nettoyage, de déplacement et de charges qui ne seraient aucunement justifiés. L'état des lieux de sortie ne porterait pas la signature de la locataire. Les photos communiquées par l'agent immobilier en présence duquel l'état des lieux de sortie avait été établi montreraient que l'appartement s'est trouvé dans un très bon état d'entretien. Le défaut d'étanchéité des vitres et le problème d'humidité en découlant ne serait pas imputable à la locataire.

Les parties défenderesses s'opposent à la demande en faisant valoir qu'elles ont retenu les frais de nettoyage des lieux loués et du linge, les frais de remise en état liés au problème de moisissures imputables à la locataire ainsi qu'une indemnité d'indisponibilité d'un mois de loyer sur le montant de la garantie locative. Il résulterait de l'état des lieux d'entrée et de l'état des lieux de sortie ainsi que de l'attestation testimoniale de l'agent immobilier et des photos qu'il a prises lors de la visite des lieux que les lieux loués se sont trouvés dans un bon état locatif au début du bail et qu'à la fin du bail, la locataire les aurait laissés dans un état très sale et non entretenus. Les frais qui ont été retenus seraient établis au vu du décompte et des pièces justificatives y afférentes. La locataire n'aurait dénoncé en cours de bail aucun problème structurel affectant l'appartement en rapport avec l'apparition de moisissures.

La partie requérante faite répliquer que l'appartement n'a pas été neuf au début du bail. Elle conteste les photos produites en cause par la partie adverse pour ne pas être datées et pour ne pas être jointes à l'état des lieux de sortie. Elle n'aurait reçu aucune mise en demeure l'ayant invité à procéder aux travaux de nettoyage dont le coût est actuellement réclamé. Il ne serait pas clair sur quel linge porterait la facture du pressing dont la preuve de paiement n'est d'ailleurs pas versée. Le nombre d'heures mis en compte pour le nettoyage à fond de l'appartement serait exagéré. La facture relative aux travaux de remise en état porterait sur une rénovation intégrale des lieux loués ce qui ne serait pas justifié au vu des reproches faits à la locataire.

D. L'appréciation du Tribunal

Les demandes principale et reconventionnelle ayant été introduites dans les délais et forme de la loi et n'ayant pas spécialement été contestées quant à leur recevabilité sont à dire recevables.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient aux parties d'établir le bien-fondé de leurs demandes respectives.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu par l'intermédiaire de l'agence immobilière SOCIETE1.) SARL en date du 22 juin 2022, ayant pris effet au 1^{er} juillet 2022 jusqu'au 31 décembre 2022, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont donné en location à PERSONNE1.) un appartement meublé et équipé sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement le premier de chaque mois d'un loyer de 2.050 euros ainsi que des avances sur charges de 220 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 4.540 euros.

Ledit contrat de bail a pris fin au 31 décembre 2022 et les lieux loués ont été libérés le 23 décembre 2022.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail, défaut de paiement de loyers ou de charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs.

Afin de pouvoir déterminer le montant auquel pourra, le cas échéant, prétendre, PERSONNE1.) au titre du remboursement de la garantie locative, il convient d'abord examiner la demande reconventionnelle formulée par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) pour s'y opposer.

1) La demande reconventionnelle

Selon les dispositions de l'article 1732 du Code civil, 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.

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.

La présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du Code civil précité est une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute du locataire.

Cette preuve est rapportée si ce dernier établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée ou l'existence d'une cause étrangère qui ne lui est pas imputable ou que certains dégâts existaient lors de la délivrance du bien loué, sauf si le locataire a reconnu que les lieux se trouvaient en bon état.

Le preneur n'est 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.

Conformément à l'article 1315 du Code civil, il appartient à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) d'établir le bien-fondé de leur demande reconventionnelle.

Il résulte tant des stipulations contractuelles du contrat de bail que de l'état des lieux d'entrée établi de manière contradictoire en date du 1^{er} juillet 2022 que les lieux loués se sont trouvés dans un bon état locatif. Il en ressort encore qu'à la fin du bail, un nettoyage à fond de l'appartement ainsi qu'un nettoyage à sec de la literie est à effectuer par la locataire par une firme professionnelle de nettoyage.

Un état des lieux de sortie a été établi en date du 22 décembre 2022. Cet état des lieux n'a pas été signé par la locataire.

Il résulte d'un extrait bancaire SOCIETE2.) produit en cause par PERSONNE2.) et par PERSONNE3.) qu'ils ont restitué le montant de 27,45 euros au mandataire d'PERSONNE1.) en date du 19 octobre 2023.

Afin de justifier la retenue de la garantie locative à concurrence d'un montant de 4.512,55 euros (4.540 – 27,45), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) font état des frais suivants :

- facture du nettoyage à sec : 293,50 euros
- facture de la société de nettoyage : 486,55 euros
- facture des travaux de remise en état : 1.462,50 euros

Sous-total : 2.242,55 euros

- perte de loyer du mois de janvier 2023 : 2.270 euros

Total I et II : 4.512,55 euros.

Ils produisent à ce titre une facture de la blanchisserie du 1^{er} janvier 2023 d'un montant de 293,50 euros pour le nettoyage du linge de maison, une facture SOCIETE3.) Sàrl du 4 janvier 2023 pour le nettoyage à fond de l'appartement pendant 14 heures d'un montant total de 486,55 euros TTC ainsi que la preuve de paiement y afférente. Ils versent encore une facture de la société SOCIETE4.) du 16 janvier 2023 relative aux travaux de remise en état ainsi que de remise en peinture d'un mur de la salle de douche liés à des problèmes de moisissures ainsi que le justificatif de paiement y afférent.

S'il est certes vrai que l'état des lieux de sortie versé en cause n'est pas signé par la locataire et n'a donc pas un caractère contradictoire, il échet cependant de constater qu'il résulte tant de l'attestation testimoniale émanant de l'agent immobilier PERSONNE4.) établie en date du 18 octobre 2023, dont la recevabilité n'est pas autrement contestée par PERSONNE1.) que des photos versées par cette dernière auxquelles elle se réfère dans sa requête, qu'au jour de la visite des lieux loués effectuée en date du 22 juin 2022 en vue de l'établissement d'un état des lieux, l'appartement se trouvait dans un état sale généralisé, qu'il y a des traces de moisissures dans l'appartement et notamment dans la salle de douche en bas des murs et des fenêtres.

Compte tenu de l'état très sale de l'appartement et compte tenu des stipulations contractuelles relatives au nettoyage des lieux loués n'imposant aucunement la formalité d'une mise en demeure préalable, il échet de retenir qu'un nettoyage de l'appartement à concurrence d'un coût de 259,84 euros HTVA (=8 heures x 32,48 euros), soit 278,02 euros TTC était nécessaire pour remettre les lieux loués dans un état propre.

Bien que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) se limitent à produire aux débats une facture relative à la blanchisserie de linge de maison sans aucune autre précision quant au détail et sans preuve de paiement, il échet de rappeler que le nettoyage à sec du linge des lieux loués s'est également imposé à PERSONNE1.) d'après le contrat de bail sans qu'une mise en demeure n'a été nécessaire au préalable et qu'PERSONNE1.) n'apporte nullement la preuve d'avoir procédé audit nettoyage. Il s'ensuit que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont droit

au montant de 293,50 euros y afférent, montant qui n'est pas exagéré pour le nettoyage à sec du linge des lieux loués.

Il n'est nullement établi par PERSONNE1.) que le problème de moisissure affectant les lieux loués est relatif à un problème structurel de l'immeuble et qu'elle en a informé les bailleurs en cours du bail, de sorte que son argumentaire y afférent doit être rejeté.

Compte tenu des problèmes de moisissures affectant l'appartement et notamment la salle de douche, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont donc également en droit de réclamer le montant de 1.250 euros HTVA, soit 1.462,50 euros TTC pour l'enlèvement des traces de moisissures et pour les travaux de remise en état.

S'agissant de la demande en allocation d'une indemnité d'indisponibilité, il y a lieu de relever que la reprise de la jouissance des biens loués par le bailleur n'est pas nécessairement exclusive de la notion d'indisponibilité des lieux. Il en est notamment lorsque les lieux ne sont pas restitués en leur pristin état par le locataire et que des travaux sont nécessaires afin de réparer les lieux. L'indemnité d'indisponibilité couvre le préjudice subi par le bailleur du fait de la perte de jouissance des lieux qu'il subit. Elle est due pendant la durée nécessaire à la constatation des dégâts et pendant celle requise pour l'exécution des réparations.

Le preneur est tenu d'indemniser le bailleur de la perte éprouvée par celui-ci pendant la durée des travaux de réparation.

Il s'agit d'une indemnité forfaitaire fixée par le juge à laquelle ne sauraient s'ajouter des charges locatives.

Compte tenu de la nécessité des travaux de remise en état précités et compte tenu du fait que les lieux loués ont été libérés le 23 décembre 2023 en pleine période des congés collectifs, il ne saurait être reproché aux bailleurs que les travaux de remise en état n'ont pas pu être réalisés au mois de décembre 2022, de sorte qu'ils ont droit à se voir allouer une indemnité de 2.050 euros, correspondant à un mois de loyer sans charges.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) est à dire fondée à concurrence du montant total de 4.084,02 euros TTC (278,02 + 293,50 + 1.462,50 + 2.050).

2) La demande principale

a) Les décomptes de charges

Au vu des développements ci-avant énoncés dans le cadre de la demande reconventionnelle, desquels il résulte que le montant retenu par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sur la garantie locative n'a pas trait aux charges locatives, la demande d'PERSONNE1.) en production des décomptes de charges et des pièces justificatives y afférentes est devenue sans objet.

b) La restitution de la garantie locative

Il convient de rappeler que la garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, 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.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues.

Le preneur ne peut réclamer la remise de la garantie locative aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution des obligations lui imposées par le bail, de sorte que le remboursement doit être différé jusqu'au règlement final des comptes.

Il est constant qu'PERSONNE1.) a fourni dans le cadre du contrat de bail liant les parties une garantie locative d'un montant de 4.540 euros et que la somme de 27,45 euros lui a été restituée à ce titre en date du 19 octobre 2023 par PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Au vu des développements qui précèdent concernant la demande reconventionnelle et au vu du sort de cette demande, il échet de retenir que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont valablement pu retenir la somme de 4.084,02 euros TTC sur la garantie locative.

Après compensation et après déduction du montant valablement retenu par PERSONNE2.) et PERSONNE3.), la demande d'PERSONNE1.) est à dire fondée à concurrence de la somme de 428,53 euros (4.540 – 27,45 – 4.084,02).

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont en conséquence condamnés à payer à PERSONNE1.) la somme de 428,53 euros.

3) Les demandes accessoires

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

S'il est ainsi vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle.

Cette prétention n'est pas fondée, aucune faute ni aucune négligence en relation causale directe avec les débours faits au profit de son avocat n'étant justifiées par PERSONNE1.) dans le chef des parties défenderesses.

Au vu de l'issue du litige, aucune des parties n'établit avoir rempli la condition d'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que leurs demandes respectives en octroi d'une indemnité de procédure sont à dire non fondées.

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.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

Au vu de l'issue du litige, il convient de faire masse des frais et dépens de l'instance et de les imposer pour moitié à chacune des parties.

PAR CES MOTIFS

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

dit les demandes principale et reconventionnelle recevables,

dit partiellement fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) à concurrence du montant de 4.084,02 euros TTC,

dit que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont valablement retenu le montant de 4.084,02 euros TTC sur la garantie locative,

dit que la demande d'PERSONNE1.) tendant à voir enjoindre à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) de produire un décompte des charges prétendument non payées par PERSONNE1.) avec les pièces justificatives ainsi qu'un calcul au prorata des montants qui seraient dus par PERSONNE1.) est devenue sans objet,

après compensation et après déduction du montant valablement retenu par PERSONNE2.) et PERSONNE3.), **dit** partiellement fondée la demande principale d'PERSONNE1.) à concurrence du montant de 428,53 euros,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 428,53 euros,

dit non fondée la demande d'PERSONNE1.) en indemnisation de ses frais d'avocat,

dit non fondées les demandes respectives des parties en octroi d'une indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour moitié à PERSONNE1.) et pour moitié à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI