

Texte pseudonymisé

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

**Rép. no. 3112/23**

**Dossier no. L-BAIL-116/23**

## **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**

**1) PERSONNE1.),**

**2) PERSONNE2.),**

demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

**parties demanderesses,**

**parties défenderesses sur reconvention,**

comparant par Maître Delphine ERNST, avocat, en remplacement de Maître Lynn FRANK, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

### **ET**

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

**partie défenderesse,**

**partie demanderesse par reconvention,**

comparant par Maître Saïkou DRAME, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

---

### **FAITS**

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 23 février 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 jeudi, 23 mars 2023 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 19 octobre 2023, lors de laquelle Maître Delphine ERNST, en remplacement de Maître Lynn FRANK, se présenta pour les parties demanderesses, tandis que Maître Saïkou DRAME, en remplacement de Maître Pierre REUTER, comparut pour la partie défenderesse.

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 SUIT**

### **A. Les faits constants**

Suivant contrat de bail conclu en date du 10 septembre 2019, ayant pris effet au 1<sup>er</sup> octobre 2019 pour une durée de deux années, bail renouvelable par tacite reconduction à durée indéterminée, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE3.) un studio sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer de 650 euros et d'une avance sur charges de 150 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 1.300 euros.

Suivant acte notarié de vente et donation du 30 novembre 2022, PERSONNE2.) est devenu propriétaire dudit studio.

Le prédit contrat de bail a pris fin au 31 octobre 2022.

### **B. La procédure et les prétentions des parties**

Par requête déposée en date du 23 février 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation d'PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner la partie défenderesse à payer aux parties requérantes le montant de 5.932,05 euros, décomposé comme suit :

- 900 euros à titre d'arriérés de loyer, avec les intérêts légaux à partir de l'échéance, sinon à partir de la mise en demeure, sinon à partir de la requête, et
- 5.032,05 euros à titre de frais de remise en état, avec les intérêts légaux à partir de la requête,

à augmenter de trois points le troisième mois suivant la notification du jugement à intervenir,

- voir enjoindre à la partie défenderesse à remettre les clés qui avaient été mises à sa disposition lors de la signature du contrat de bail, sous peine d'une astreinte de 50 euros par jour d'inexécution ;

- voir condamner la partie défenderesse à payer aux parties requérantes une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 116/23.

PERSONNE3.) sollicite la restitution d'un solde de 400 euros au titre de la garantie locative, après imputation des arriérés de loyer et de charges.

Il réclame encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros.

### **C. L'argumentaire des parties**

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, les parties requérantes font valoir que la partie défenderesse n'a pas restitué le studio dans un bon état locatif. La partie défenderesse ne se serait pas présentée au rendez-vous fixé pour l'établissement de l'état des lieux de sortie. Elle n'aurait pas non plus rendu la deuxième clé des lieux loués qui lui a été donnée lors de la signature du contrat de bail et elle n'aurait pas réglé le loyer de 900 euros redû pour le mois d'octobre 2022. Les dégâts affectant les lieux loués seraient les suivants :

- les radiateurs seraient sales et devraient être nettoyés ;
- l'intégralité des murs et plafonds devraient être lavés avec un produit spécial pour enlever les moisissures qui seraient survenues à cause du refus du locataire d'aérer suffisamment les lieux loués ;
- le studio devrait ensuite être repeint pour un montant de 3.602,15 euros ;
- les charnières de la porte d'entrée seraient rouillées et devraient être remplacées ;
- les ampoules de l'entrée, du salon et de la cuisine devraient être changées ;
- dans la cuisine :
  - le frigo devrait être remplacé pour un montant de 249 euros ;
  - le plaque-four devrait être remplacé pour un montant de 429 euros et les frais de livraison et d'installation s'élèveraient à 108,90 euros ;
  - la moustiquaire devrait être remplacée pour un montant de 643 euros ;
  - l'armature de la douche serait cassée et devrait être réparée ainsi que le silicone de la douche qui devrait être refait ;
  - le miroir de la salle de bains devrait être remplacé.

Les frais de remise en état se chiffrent au montant total de 5.032,05 euros.

PERSONNE3.) ne conteste pas la créance de loyer et des avances sur charges de 900 euros réclamée pour le mois d'octobre 2022. Il conteste cependant la réalité des dégradations alléguées qui ne seraient aucunement établies. Aucun état des lieux de sortie n'aurait été établi de manière contradictoire et les photos versées en cause seraient contestées en l'absence d'élément permettant de savoir à quelle date elles ont été prises. L'apparition de traces de moisissures ne lui serait pas imputable, mais serait liée à la configuration du studio se trouvant au sous-sol de l'immeuble, à l'absence de fenêtres et de fonctionnement du chauffage. Il aurait mis le deuxième jeu de clés dans la boîte aux lettres du bailleur en date du 31 octobre 2022. Il renvoie aux attestations testimoniales versées en cause. La garantie locative d'un montant de 1.300 euros ne lui aurait jamais été restituée.

Les parties requérantes font répliquer que les lieux loués se sont trouvés dans un bon état locatif au début du bail. Il ne serait pas établi que le locataire ait suffisamment aéré les lieux loués. L'état des lieux de sortie serait à considérer comme un commencement de preuve par écrit. Elles sollicitent le rejet des attestations testimoniales pour défaut d'impartialité.

## **D. L'appréciation du Tribunal**

### **1) La demande principale**

#### **a) La recevabilité**

La demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

#### **b) Le bien-fondé**

Conformément à l'article 1315 du Code civil, il appartient aux parties requérantes d'établir le bien-fondé de leur demande.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 10 septembre 2019, ayant pris effet au 1<sup>er</sup> octobre 2019 pour une durée de deux années, bail renouvelable par tacite reconduction à durée indéterminée, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE3.) un studio sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer de 650 euros et d'une avance sur charges de 150 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 1.300 euros.

Suivant acte notarié de vente et donation du 30 novembre 2022, PERSONNE2.) est devenu propriétaire dudit studio.

Il est constant en cause que le prédit contrat de bail a pris fin au 31 octobre 2022.

#### **• Les arriérés de loyer et de charges**

PERSONNE3.) ne conteste pas redevoir le montant de 900 euros au titre des arriérés de loyer et de charges du mois d'octobre 2022.

La demande des parties requérantes est dès lors fondée à concurrence du montant de 900 euros, avec les intérêts légaux à partir du 2 novembre 2022, jour de la mise en demeure, jusqu'à solde.

Comme elles ont d'ores et déjà retenu ledit montant sur la garantie locative, elle n'ont pas droit à une augmentation des intérêts légaux de trois points le troisième mois suivant la notification du jugement à intervenir.

#### **• Les dégâts locatifs**

L'article 1728 du code civil oblige le preneur à user de la chose louée en bon père de famille.

L'obligation de jouir en bon père de famille comprend plusieurs incidences: le preneur devra entretenir la chose, il devra s'abstenir de la dégrader soit par négligence, soit par un usage anormal et excessif.

En vertu de l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un constat 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.

D'après les dispositions de l'article 1731 du même code, s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Selon 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.

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.

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.

Le locataire répond donc des dégradations provenant d'un mauvais usage ou d'un manque d'entretien et de surveillance de sa part. Ce dont le preneur est tenu, ce sont les détériorations anormales qu'un homme consciencieux et prudent évite.

Ne constitue pas une dégradation engageant la responsabilité du preneur celle qui résulte d'un vice ou défaut de la chose louée. En usant de la chose d'une manière normale le preneur n'encourt aucun reproche, même s'il en résulte certaines détériorations.

Les principes ci-dessus développés trouvent application pour ce qui concerne les dégradations à proprement parler.

Or, l'apparition de moisissures ne saurait être assimilée purement et simplement à une dégradation, à un endommagement de l'objet du bail causé par le locataire. Les causes d'apparition des moisissures sont multiples et peuvent relever tant d'un défaut d'aération de la part du locataire, c'est-à-dire d'un manquement à son obligation d'user des lieux loués en

bon père de famille, que d'un vice structurel de l'immeuble, auquel cas intervient l'obligation de garantie du bailleur des vices affectant l'immeuble.

En l'espèce, il est constant en cause qu'aucun état des lieux d'entrée n'a été établi par les parties.

Il résulte cependant du contrat de bail conclu par les parties que les lieux loués se sont trouvés dans un bon état locatif au début du bail.

Il échet ensuite de constater qu'aucun état des lieux de sortie n'a été dressé de manière contradictoire par les parties.

Les parties requérantes se limitent à cet égard de produire en cause un document libellé « état des lieux de sortie » daté du 2 novembre 2022, dont il est constant en cause qu'il a été établi en l'absence du locataire et sur lequel ne figurent que les signatures du bailleur et de l'agent immobilier, ainsi que des photos dont les parties requérantes affirment qu'elles documentent l'état désastreux des lieux loués à la fin du bail.

Le prédit document libellé « état des lieux de sortie » ne vaut pas commencement de preuve par écrit à l'égard du locataire, dès lors qu'aucune signature du locataire ne figure sur ledit document. En outre, les photos produites en cause sont également dépourvues de force probante en l'absence d'élément permettant d'établir à quelle date elles ont été prises et face aux contestations adverses et elles ne sauraient donc confirmer les dires des parties requérantes concernant l'existence de prétendus dégâts locatifs imputables au locataire.

Il en découle que les parties requérantes n'établissent pas la réalité des désordres qu'elles invoquent.

S'agissant plus précisément des moisissures, il échet de constater si « l'état des lieux de sortie » précité ne mentionne aucunement la présence de moisissures, il est constant en cause que les lieux loués sont affectés d'un problème de moisissures.

Aucun élément du dossier n'établit cependant la cause d'apparition de ces moisissures, ni que le locataire ait fait un usage inadéquat de l'objet du bail étant de nature à favoriser l'apparition de moisissures.

Il s'ensuit que rien ne justifie d'imputer le prédit problème de moisissures à la partie défenderesse.

La demande des parties requérantes tendant à voir condamner la partie défenderesse au paiement du montant de 5.032,05 euros au titre des frais de remise en état est à dire non fondée et elles sont à en débouter.

- **Le deuxième jeu de clés**

S'agissant du deuxième jeu de clés des lieux loués, il échet de constater qu'il résulte du document libellé « état des lieux de sortie » établi et signé par le bailleur et l'agent immobilier daté du 2 novembre 2022 que le deuxième jeu de clés a été remis par le locataire.

La demande y afférente des parties requérantes est également à rejeter.

## **2) La demande reconventionnelle**

### **a) La recevabilité**

La demande reconventionnelle ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en al forme.

### **b) Le bien-fondé**

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

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'PERSONNE3.) a fourni dans le cadre du contrat de bail liant les parties une garantie locative d'un montant de 1.300 euros, qui ne lui a pas été restituée par le bailleur.

Au vu des développements qui précèdent concernant la demande principale et au vu du sort de cette demande, il échet de retenir que le bailleur a valablement retenu le montant de 900 euros au titre des arriérés de loyer et de charges du mois d'octobre 2022 sur la garantie locative.

Après compensation et après déduction du montant valablement retenu par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), la demande d'PERSONNE3.) est à dire fondée à concurrence de la somme de 400 euros (1.300-900).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont en conséquence condamnés à payer à PERSONNE3.) la somme de 400 euros.

## **3) Les demandes accessoires**

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.

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 en la forme,

**dit** partiellement fondée la demande principale de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) à concurrence du montant de 900 euros, avec les intérêts légaux à partir du 2 novembre 2022, jusqu'à solde,

**dit** que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont valablement retenu sur la garantie locative le montant de 900 euros, avec les intérêts légaux à partir du 2 novembre jusqu'à solde,

pour le surplus, les **déboute** de leurs demandes,

après compensation et après déduction du montant valablement retenu par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), **dit** fondée la demande reconventionnelle d'PERSONNE3.) à concurrence du montant de 400 euros,

**condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) le montant de 400 euros,

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

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