

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3350/23  
L-BAIL-358/23

### Audience publique du 20 décembre 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 au principal**  
**partie défenderesse sur reconvention**

comparant par Maître James JUNKER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

1 ) **PERSONNE2.),** et

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

**parties défenderesses au principal**  
**parties demandereses par reconvention**

comparant par Maître Guillaume MARY, 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 31 mai 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 24 juillet 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Guillaume MARY se présenta pour les parties défenderesses et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 2 octobre 2023, puis refixée au 4 décembre 2023.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître James JUNKER et Maître Guillaume MARY 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 31 mai 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, à lui payer la somme de 16.639,73 euros à titre d'arriérés de loyer et de charges et à titre d'indemnisation pour frais de remise en état, avec les intérêts légaux à partir du 19 décembre 2022, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, avec majoration du taux de l'intérêt légal de trois points trois mois après la notification du jugement à intervenir.

Le requérant sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, et il demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) expose que suivant contrat de bail conclu en date du 15 mai 2019, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> juin 2019, il aurait donné en location à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) un duplex de luxe sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 3.080 euros et d'une avance sur charges de 440 euros par mois, et moyennant versement d'une garantie locative de 6.000 euros.

Le bail aurait pris fin le 30 septembre 2022.

A la sortie des locataires, le duplex aurait présenté de nombreuses dégradations, à savoir :

- les coins de murs auraient été endommagés à de nombreux endroits, et il y aurait eu des traces de mains partout sur les murs, de sorte qu'il aurait été contraint de procéder à la réfection des coins de murs et à la remise en peinture de tout l'appartement,

- le parquet aurait été rayé à de nombreux endroits, même la couleur aurait changé par endroits, nécessitant partant une remise en état,
- les lieux n'auraient pas été nettoyés, de sorte qu'il aurait également dû faire procéder au nettoyage de l'appartement.

Ces travaux de remise en état auraient été réalisés en octobre 2022 par l'intermédiaire de la société SOCIETE1.) SARL et s'élèveraient suivant facture du 9 janvier 2023 à la somme totale de 16.412,69 euros hors TVA, soit 19.038,72 euros TTC, y compris les frais de coordination des travaux de la société SOCIETE1.) SARL.

PERSONNE1.) fait valoir qu'il s'agit d'un logement de luxe, tel que stipulé à l'article 3 du contrat de bail, qu'il résulterait de l'article 6 du contrat de bail que lors de l'entrée des défendeurs dans les lieux loués, le duplex était en excellent état, et que le même article contiendrait des stipulations spécifiques concernant l'obligation de restitution, à savoir qu'il stipulerait l'obligation pour les locataires de le rendre dans le même état et de supporter les coûts d'une remise en peinture, de sorte que l'article 1754 du code civil ne serait pas applicable.

La réalité et l'étendue des dégradations seraient établies tant par les photos annexées à l'état des lieux de sortie que par l'attestation testimoniale d'PERSONNE4.), l'agent immobilier mandatée pour procéder à l'établissement de l'état des lieux de sortie, qui prouveraient indubitablement que ces dégradations excèdent l'usure normale, et qu'il appartiendrait partant aux locataires de supporter les frais de remise en état afférents.

PERSONNE1.) soutient encore que les locataires n'auraient pas réglé le loyer du mois de septembre 2022 s'élevant à une somme de 3.080 euros.

Les défendeurs lui resteraient en outre redevables d'une somme de 40,48 euros à titre d'arriérés de charges pour l'année 2020 et d'une somme de 480,53 euros à titre d'arriérés de charges pour l'année 2022.

Après déduction de la garantie locative de 6.000 euros versée par les locataires et retenue par lui, il y aurait partant lieu de condamner les défendeurs à lui payer la somme de  $(19.038,72 + 3.080 + 40,48 + 480,53 - 6.000 =)$  16.639,73 euros.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent à voir débouter le requérant de tous les chefs de sa demande, et ils demandent, reconventionnellement, à voir condamner PERSONNE1.) à leur payer la somme de  $(4 \times 598,68 =)$  2.394,72 euros à titre de remboursement des frais de syndic indument mis en compte à titre de charges pour les années 2019 à 2022, sur base de la répétition de l'indu, sinon sur base de la responsabilité contractuelle, sinon sur base de l'enrichissement sans cause.

A titre subsidiaire, ils demandent à voir ordonner la compensation des sommes éventuellement rédues par eux avec la garantie locative versée au bailleur de 6.000 euros.

Les défendeurs sollicitent encore la condamnation du requérant à leur payer une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi qu'une somme de 2.320 euros à titre de dédommagement pour les frais et honoraires d'avocat exposés.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) contestent en premier lieu le bien-fondé de la demande à titre de frais de remise en état.

Ils font valoir que le contrat de bail ne stipulerait pas que les lieux loués étaient en parfait état, mais uniquement qu'ils étaient en excellent état.

L'article 6 alinéa 2 et l'article 9 du contrat de bail limiteraient ensuite l'obligation de remise en état des locataires aux seuls dégâts causés par négligence ou par inadvertance, à savoir qu'il n'existerait pas d'obligation générale de remise en état à leur charge.

Or, l'état des lieux de sortie contradictoire établi entre parties en date du 30 septembre 2022 ne ferait pas mention de dégâts excédant l'usure normale. Il se bornerait en effet à renvoyer aux photos des lieux annexées à l'état des lieux pour documenter les dégâts, et ces photos ne documenteraient aucun dégât flagrant qui excéderait l'usure normale compte tenu de la durée du bail de trois ans et demi. Cet état des lieux lierait les parties et, conformément à l'article 1341 du code civil, il ne serait pas permis de prouver outre cet écrit par témoins, de sorte que l'attestation testimoniale établie par PERSONNE4.) et versée en cause par le requérant serait à déclarer irrecevable. Cette attestation testimoniale serait encore à déclarer irrecevable puisque le témoin serait le mandataire de PERSONNE1.) et ne serait partant pas un témoin neutre.

A défaut pour PERSONNE1.) de rapporter la preuve de l'existence de dégâts excédant l'usure normale, sa demande en indemnisation pour frais de remise en état serait à déclarer non fondée.

A titre subsidiaire, le requérant serait encore à débouter de cette demande, au motif qu'il appartiendrait au bailleur de minimiser son préjudice et de mettre le locataire en mesure de remédier aux dégâts, ce que le requérant n'aurait pas fait en l'espèce.

A titre plus subsidiaire, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) contestent le montant réclamé, en faisant valoir :

- (i) que la facture de la société SOCIETE1.) SARL serait pharaonique, tout en donnant à considérer que PERSONNE1.) serait associé de la société SOCIETE1.) SARL,
- (ii) que PERSONNE1.) ne verserait pas de preuve de paiement de ladite facture,
- (iii) que suivant devis estimatif qu'ils auraient eux-mêmes fait établir, le coût de la remise en état ne se chiffrerait qu'à 3.000 euros,
- (iv) qu'ils auraient fait procéder au nettoyage des lieux loués, ce qui serait prouvé par les factures de la société SOCIETE2.) du 28 septembre 2022.

A l'appui de leur demande reconventionnelle à titre de remboursement des frais de syndic indument mis en compte à titre de charges, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) font valoir que le logement loué ne se trouverait pas dans un immeuble en copropriété, mais que PERSONNE1.) serait propriétaire de l'ensemble de l'immeuble, ce qui serait établi par l'extrait cadastral versé en cause, de sorte que le recours à un syndic ne serait pas obligatoire et que le bailleur ne pourrait partant pas leur refacturer les frais y relatifs.

Concernant leur demande en indemnisation pour frais et honoraires d'avocat exposés, les défendeurs soutiennent qu'ils auraient voulu s'arranger amiablement, mais qu'un tel arrangement n'aurait pas été possible puisque le requérant aurait insisté sur le versement d'une somme minimale de 10.000 euros, ce qui serait totalement exagéré.

PERSONNE1.) réplique que l'état des lieux de sortie serait contradictoire et lierait donc les défendeurs en ce qu'il renvoie pour le descriptif des dégâts aux photos y annexées.

Il s'oppose ensuite au rejet de l'attestation testimoniale établie par PERSONNE4.), au motif que c'est elle qui a procédé à l'établissement de l'état des lieux de sortie contradictoire en sa qualité de salariée de l'agence immobilière, de sorte qu'il s'agirait d'un témoin neutre et qu'elle pourrait parfaitement attester de l'état des lieux à la sortie des locataires.

Cette attestation établirait encore que les locataires contestaient tout et qu'ils n'auraient partant jamais procédé à la remise en état des lieux loués, de sorte qu'ils ne pourraient actuellement pas se prévaloir utilement du fait que le requérant ait fait procéder aux travaux de remise en état par des entreprises tierces. Il serait encore normal qu'il ait fait appel à la société SOCIETE1.) SARL pour la coordination de ces travaux puisqu'il en serait le co-gérant, et il rappelle que la facturation de celle-ci repose sur les factures émises par les entreprises tierces qui ont effectué ces travaux.

Le requérant rappelle en outre qu'il serait indifférent de savoir si la facture de la société SOCIETE1.) SARL a été payée, étant donné qu'il rapporterait la preuve de la commande de ces travaux, et qu'en tout état de cause les locataires seraient tenus à la réparation du préjudice causé par les dégâts locatifs au bailleur.

Il conteste enfin la pertinence du devis versé en cause par la partie adverse qui ne prévoirait qu'un rafistolage, et non pas une remise en état en bonne et due forme.

PERSONNE1.) demande ensuite au tribunal de déclarer non fondée la demande reconventionnelle des défendeurs, en contestant qu'il soit le propriétaire de l'ensemble de l'immeuble, et en faisant valoir qu'il existerait un syndic qui gérerait la copropriété, et qu'il n'aurait refacturé aux locataires que les frais de gérance technique et non pas les frais de gérance administrative.

A titre subsidiaire, il conteste le montant réclamé, en faisant valoir qu'il appartiendrait aux défendeurs de rapporter la preuve des montants effectivement

mis en compte pour les différentes années et qu'ils ne pourraient partant pas se contenter de réclamer pour toutes les années le montant mis en compte dans le décompte de 2022.

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 15 mai 2019, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> juin 2019, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) un duplex de luxe sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 3.080 euros et d'une avance sur charges de 440 euros par mois, et moyennant paiement d'une garantie locative de 6.000 euros.

Un état des lieux d'entrée contradictoire a été établi entre parties en date du 31 mai 2019.

Le contrat de bail a été résilié d'un commun accord des parties avec effet au 30 septembre 2022, date à laquelle les locataires ont libéré les lieux et un état des lieux de sortie contradictoire a été établi entre parties.

1. Quant à la demande de PERSONNE1.) à titre d'arriéré de loyer

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

Dans la mesure où le contrat de bail n'a pris fin que le 30 septembre 2022 et où le loyer du mois de septembre 2022 est partant dû par PERSONNE2.) et PERSONNE3.), et comme les défendeurs ne contestent pas être redevables du paiement du loyer du mois de septembre 2022, la demande à titre d'arriéré de loyer est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 3.080 euros.

2. Quant à la demande de PERSONNE1.) à titre d'arriérés de charges et à la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à titre de remboursement de charges trop payées

Il convient de rappeler que l'article 5 (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose que le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire. Ne peuvent être mis à charge du locataire que les frais exposés pour la consommation d'énergie, pour l'entretien courant du logement et des parties communes, pour les menues réparations ainsi que les taxes liées à l'usage du logement.

Le tribunal constate ensuite, au vu de l'extrait cadastral versé en cause par les défendeurs, que contrairement à ce qu'affirme PERSONNE1.), il est propriétaire de tout l'immeuble dans lequel se trouve le logement donné en location aux défendeurs, et que le recours à un syndic pour la gérance n'était partant pas nécessaire.

Ceci étant, les frais de gérance sont de toute façon à la charge du bailleur, sauf pour celui-ci de prouver qu'ils ont été exposés dans l'intérêt exclusif du locataire.

Une telle preuve n'est toutefois pas rapportée par PERSONNE1.), puisque son affirmation selon laquelle il n'aurait mis en compte aux locataires que les frais de la gérance technique, ne se trouve étayée par aucune pièce probante, le décompte des charges pour l'année 2021, versé en cause par les défendeurs, et le décompte des charges pour l'année 2022, versé en cause par le requérant, mentionnant en effet uniquement le poste de « syndic » sans autre précision quant au montant mis en compte à ce titre.

Il s'ensuit qu'à défaut pour PERSONNE1.) de justifier que les frais de gérance ont été exposés dans l'intérêt exclusif des locataires, leur mise en compte n'est pas justifiée et PERSONNE2.) et PERSONNE3.) peuvent partant en principe prétendre au remboursement des montants afférents sur base la répétition de l'indu, de sorte que leur demande reconventionnelle est fondée en son principe.

Concernant le montant auquel PERSONNE2.) et PERSONNE3.) peuvent prétendre à ce titre, il leur appartient, conformément à l'article 1315 alinéa 1<sup>er</sup> du code civil, d'établir par des pièces justificatives la somme payée indument.

Il résulte du décompte des charges pour l'année 2021 qu'une somme de 780,91 euros a été mise en compte, et du décompte des charges pour l'année 2022 qu'une somme de 598,68 euros a été mise en compte, mais les locataires ne versent pas en cause les décomptes des charges des années 2019 et 2020, ni aucune autre pièce justificative, de sorte que seule une somme de (780,91 + 598,68 =) 1.379,59 euros est justifiée.

Comme les défendeurs ne contestent ensuite pas être redevables à PERSONNE1.) d'une somme de 40,48 euros sur le décompte des charges de l'année 2020 et d'une somme de 480,53 euros sur le décompte des charges de l'année 2022, il y a lieu de déclarer la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à titre de remboursement de charges trop payées fondée pour la somme de (1.379,59 - 40,48 - 480,53 =) 858,58 euros, tandis que la demande de PERSONNE1.) à titre d'arriérés de charges est à déclarer non fondée.

### 3. Quant à la demande de PERSONNE1.) à titre d'indemnisation pour frais de remise en état

Aux termes de l'article 6 alinéa 1<sup>er</sup> du contrat de bail, le preneur reconnaît que les lieux loués sont en excellent état, et l'établissement d'un état des lieux d'entrée y est également prévu.

Un état des lieux d'entrée contradictoire a été établi en date du 31 mai 2019.

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.

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 l'article 1732 précité du code civil, 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.

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 dérogré par la volonté commune des parties.

En l'espèce, l'alinéa 2 de l'article 6 du contrat de bail stipule que « *The tenant will use the premises with the best of his intentions and is accountable for any deterioration to the building, furniture and other equipment, beyond normal wear and tear* », l'alinéa 3 stipule que « *At the end of the lease, the tenant agrees to bear the costs to re-paint parts of the premises if any damages happened during the lease, except those which occurred to due to normal wear and tear relating to great age* », ce qui est en parfaite adéquation avec les articles 1730 et 1732 précités du code civil.

Or, l'alinéa 4 stipule que « *Needed repairs and damage to sanitary, heating, electricity, kitchen bathroom (s) with shower, interior and exterior joinery, flooring and wall, façade, roofing and all other areas due to negligence or inadvertence, will be repaired at the tenant's expense* », à savoir que par dérogation aux articles 1730 et 1732 précités du code civil, il appartient aux locataires de supporter le coût des dégâts causés par leur négligence ou inadvertance notamment aux murs et aux sols, même si ces dégâts n'excèdent pas l'usure normale.

C'est en tenant compte de ces principes qu'il y a lieu d'examiner les différents dégâts invoqués par PERSONNE1.).

Afin d'établir l'existence et l'étendue des dégâts prétendument causés par les locataires, PERSONNE1.) se prévaut de l'état des lieux de sortie établi



contradictoirement entre parties en date du 30 septembre 2023 et des photos y annexées.

Dans la mesure où il est expressément renvoyé dans les différentes rubriques de cet état des lieux aux photos y annexées, celles-ci en font partie intégrante, et le requérant peut partant valablement s'en prévaloir au même titre que des mentions contenues dans l'état des lieux de sortie.

- *coins de murs endommagés et peinture des murs en mauvais état*

Il est dûment établi par les photos annexées à l'état des lieux de sortie que les coins de murs ont été endommagés à de très nombreux endroits.

S'agissant d'un dégât causé aux murs par négligence respectivement par inadvertance, le coût de la réparation incombe aux locataires conformément à l'article 6 alinéa 4 précité du contrat de bail.

Concernant ensuite l'état de la peinture, il convient 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, et notamment par voie de témoignages.

Or, un témoignage ne peut bien évidemment pas prouver outre ou contre une photo représentant les lieux loués, sauf s'il est établi que la photo a été truquée.

En l'espèce, l'état des lieux de sortie ne contient aucune précision concernant l'état de la peinture, mais renvoie, en ce qui concerne le salon avec cuisine ouverte et la cage d'escalier, aux photos y annexées.

Il appert de l'examen de ces photos que l'ensemble des murs de ces pièces sont dûment documentés, de sorte qu'il y a exclusivement lieu de s'y référer et que l'attestation testimoniale d'PERSONNE4.), mandatée par le bailleur pour procéder à l'état des lieux de sortie, n'est, indépendamment de toute autre considération juridique, pas à prendre en compte pour établir la dégradation de la peinture alléguée.

Sauf en ce qui concerne le comptoir de la cuisine et une partie de la cage d'escalier, le tribunal ne saurait déceler sur ces photos une dégradation de la peinture excédant l'usure normale eu égard à la durée de la location et au fait que les lieux loués ont été occupés par une famille avec deux enfants.

Il s'ensuit que le bailleur ne peut, à ce titre, prétendre qu'à l'indemnisation des frais d'une remise en peinture du comptoir et d'une partie de la cage d'escalier, conformément à l'article 6 alinéa 2 précité du contrat de bail.

Quant au montant de l'indemnisation à allouer, PERSONNE1.) se prévaut d'un devis établi par la société SOCIETE3.) en date du 7 octobre 2022, s'élevant à une somme de 13.316,73 euros hors TVA, qui lui aurait été soumis le 10 octobre 2022

par la société SOCIETE1.) SARL à laquelle il aurait confié la coordination des travaux de remise en état, et dûment accepté par lui à cette même date, et de la facture finale de la société SOCIETE1.) SARL du 9 janvier 2023.

C'est d'abord à bon droit que le bailleur soutient que la production de la preuve de paiement de cette facture n'est pas nécessaire, le montant du préjudice étant établi à suffisance de droit par le devis accepté de la société SOCIETE3.) et la facture y afférente de la société SOCIETE1.) SARL.

Il résulte ensuite du devis de la société SOCIETE3.) du 7 octobre 2022, que les frais de réparation des angles avec un enduit s'élèvent à une somme de 617,50 euros hors TVA, laquelle n'a pas donné lieu à une critique particulière des défendeurs, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

Suivant le même devis, les frais de remise en peinture de l'entièreté du salon/cuisine s'élèvent à une somme de (293,41 + 1.235,62 + 796,09 =) 2.325,12 euros hors TVA et ceux de la remise en peinture de l'entièreté de la cage d'escalier et du couloir s'élèvent à une somme de (492,07 + 2.072,22 + 1.512,01 =) 4.076,30 euros hors TVA.

Eu égard aux dégâts limités imputables de ces chefs aux locataires, et en tenant également compte d'une partie du montant prévu dans le devis pour « divers travaux de protection et évacuation des déchets », il y a lieu d'évaluer, *ex aequo et bono*, le préjudice subi par le bailleur du chef de la remise en peinture à une somme de 2.500 euros hors TVA.

- *parquet rayé*

L'état des lieux de sortie ne contient aucune précision en ce qui concerne l'état du parquet, mais renvoie, en ce qui concerne les chambres 2 et 3 uniquement aux photos y annexées.

Ces photos démontrent que le parquet a effectivement été rayé à plusieurs endroits dans ces deux chambres.

Or, il résulte de l'état des lieux d'entrée que le parquet de la chambre 2 présentait lors de l'entrée dans les lieux des défendeurs « *some wear and tear* », et PERSONNE1.) n'établit pas que les rayures existantes à la sortie des locataires étaient plus importantes que celles lors de leur entrée, de sorte qu'aucune dégradation imputable aux locataires n'est établie concernant le parquet de la chambre 2.

Concernant les rayures du parquet de la chambre 3, s'agissant d'un dégât causé par négligence respectivement par inadvertance, le coût de la réparation incombe aux locataires conformément à l'article 6 alinéa 4 précité du contrat de bail.

Aucune dégradation du parquet de la chambre 1 et du salon, imputable aux locataires, n'est ensuite établi par les pièces du dossier.

Il s'ensuit que PERSONNE1.) peut uniquement prétendre à l'indemnisation des frais de remise en état du parquet de la chambre 3.

A l'appui de sa revendication indemnitare de ce chef, le requérant se prévaut d'un devis établi par la société SOCIETE4.) en date du 3 octobre 2022, s'élevant à une somme de 1.323,91 euros hors TVA, qui lui aurait été soumis le 10 octobre 2022 par la société SOCIETE1.) SARL à laquelle il aurait confié la coordination des travaux de remise en état, et dûment accepté par lui à cette même date.

Le devis en question est établi pour la remise en état des 3 chambres et du dressing, soit une surface de 45,42 m<sup>2</sup> (parquet) et un pourtour de 55,85 mètres (plinthes), et il stipule un prix de 23 euros par m<sup>2</sup> pour la remise en état du parquet et de 5 euros par mètre pour la protection des plinthes.

Comme il résulte du plan de l'appartement, versé en cause par le requérant, que la surface de la chambre 3 est de 10 m<sup>2</sup>, la demande en indemnisation pour la remise en état du parquet est fondée pour une somme de  $[(23 \times 10) + (11 \times 5)] = 285$  euros hors TVA.

*- défaut de nettoyage de l'appartement*

Sauf en ce qui concerne la plaque de cuisson, il n'est pas marqué dans l'état des lieux de sortie que les lieux loués auraient été sales, et les photos y annexées établissent, au contraire, que les lieux étaient propres à la sortie des locataires.

Eu égard encore aux factures de la société SOCIETE2.) du 30 septembre 2022, versées en cause par les défendeurs et renseignant la prestation de 10 heures de nettoyage en date du 28 septembre 2022 dans les lieux loués, soit deux jours avant la fin du bail, le requérant reste en défaut de rapporter la preuve que les lieux loués n'auraient pas été rendus en excellent état de nettoyage, de sorte qu'il ne peut prétendre à aucune indemnisation de ce chef.

*- frais de coordination des travaux de remise en état*

PERSONNE1.) demande encore une indemnisation de 1.492,05 euros pour les frais de coordination des travaux de remise en état lui facturés par la société SOCIETE1.) SARL.

Ne s'agissant en l'espèce pas de travaux complexes, le recours à un tiers pour coordonner ces travaux n'est pas justifié et le coût y relatif ne constitue partant pas un dommage réparable à la charge du locataire.

S'y ajoute qu'il résulte des pièces versées en cause que PERSONNE1.) est un associé et le gérant unique de l'un des deux associés à parts égales de la société SOCIETE1.) SARL, à savoir qu'il est bénéficiaire d'une partie de ces frais de coordination, de sorte qu'en voulant refacturer ces frais à ses anciens locataires, le requérant fait en outre preuve d'une particulière mauvaise foi et malhonnêteté.

- *conclusion*

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent que la demande de PERSONNE1.) à titre d'indemnisation pour frais de remise en état est à déclarer fondée pour la somme de  $(617,50 + 2.500 + 285 =) 3.402,50$  euros hors TVA, soit 3.980,93 euros, TVA de 17% comprise.

#### 4. Conclusion générale

Eu égard aux développements qui précèdent sub. 1., 2. et 3., et après déduction de la garantie locative de 6.000 euros payée par les défendeurs et toujours détenue par le requérant, il y a lieu de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) une somme de  $(3.080 - 858,58 + 3.980,93 - 6.000 =) 202,35$  euros, à laquelle il y a lieu de condamner solidairement les défendeurs compte tenu de la solidarité stipulée à l'article 13 du contrat de bail.

#### 5. Quant aux demandes accessoires

Eu égard à l'issue du litige, il ne paraît pas inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Conformément à ce que soutiennent les défendeurs, la lettre recommandée du mandataire de PERSONNE1.) adressée en date du 23 mars 2023 à l'SOCIETE5.) confirme que le bailleur n'était pas prêt à trouver un arrangement moyennant un paiement moindre de 10.000 euros par les locataires, ce qui constituait, eu égard à l'issue du litige, une revendication manifestement exagérée, ce que PERSONNE1.) ne pouvait pas ignorer raisonnablement.

Il paraît dès lors inéquitable de laisser l'ensemble des frais non compris dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, à la charge des défendeurs, et il y a partant lieu de leur allouer une indemnité de procédure de 750 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Concernant ensuite la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en indemnisation pour les frais et honoraires d'avocat exposés, il est admis que les frais et honoraires d'avocat peuvent, sous certaines conditions, constituer un préjudice matériel réparable et, partant, donner lieu à indemnisation sur le fondement de la responsabilité civile prévue par les articles 1382 et 1383 du code civil, à condition pour le demandeur d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute dans le chef de la partie adverse, un préjudice dans son propre chef ainsi que la relation causale entre cette faute et le préjudice subi.

La jurisprudence est désormais en outre constante pour affirmer le caractère réparable du préjudice consistant dans les frais et honoraires d'avocat dans les matières où le recours à un avocat n'est pas légalement obligatoire, mais où il est

seulement utile, ce qui est le cas en l'espèce compte tenu de la complexité de l'affaire.

La faute peut consister, soit dans l'exercice abusif ou anormal d'une action en justice, soit dans une faute à l'origine d'un dommage donnant lieu à une action en responsabilité civile engendrant des dommages et intérêts compensatoires.

Tel qu'il vient d'être précisé, PERSONNE1.) ne pouvait raisonnablement ignorer que ses revendications à l'égard des défendeurs étaient tout à fait exagérées, de sorte que son action en justice est constitutive d'un abus de droit érigeant celle-ci en faute.

Dans la mesure où ce comportement fautif a eu pour conséquence d'obliger PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à se défendre en justice et à recourir aux services d'un avocat pour faire valoir leurs droits, les frais et honoraires d'avocat qu'ils ont dû déboursier sont en lien causal direct avec la faute commise par PERSONNE1.) et constituent dès lors un préjudice réparable.

Dans la mesure où le montant réclamé de 2.320 euros n'a pas donné lieu à une critique particulière de la part de PERSONNE1.), et comme il est dûment étayé par la demande de provision de Maître Guillaume MARY du 20 septembre 2023, il y a lieu de déclarer la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à titre d'indemnisation pour frais et honoraires d'avocat exposés fondée pour la somme de 2.320 euros.

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 de PERSONNE1.).

### **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** les demandes principale et reconventionnelle recevables ;

**déclare** la demande de PERSONNE1.) à titre d'arriéré de loyer fondée pour la somme de 3.080 euros ;

**déclare** la demande de PERSONNE1.) à titre de dommages et intérêts pour frais de remise en état fondée pour la somme de 3.980,93 euros ;

**déclare** la demande de PERSONNE1.) à titre d'arriérés de charges non fondée ;

**déclare** la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à titre de remboursement de charges trop payées fondée pour la somme de 858,58 euros ;

après déduction de la garantie locative de 6.000 euros payée par PERSONNE2.) et PERSONNE3.), **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) la somme de 202,35 euros (deux cent deux euros et trente-cinq centimes), avec les intérêts légaux à partir du 31 mai 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde ;

**ordonne** la majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement ;

**déboute** PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

**condamne** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 750 (sept cent cinquante) euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

**déclare** la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à titre d'indemnisation pour frais et honoraires d'avocat exposés fondée pour la somme de 2.320 euros ;

**condamne** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la somme de 2.320 (deux mille trois cent vingt) euros ;

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

**condamne** PERSONNE1.) 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  
juge de paix

Martine SCHMIT  
greffière