

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 944/24
L-BAIL-678/23

Audience publique du 14 mars 2024

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

n'étant ni présente ni représentée lors de l'audience du 15 février 2024

e t

1) le **SOCIETE1.)**,

2) **PERSONNE2.)**,

3) **PERSONNE3.)**, demeurant tous les trois à **L-ADRESSE2.)**

parties défenderesses

sub 1-3) comparant par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

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 16 octobre 2023.

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

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 15 février 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Laurent LIMPACH, fut entendu en ses 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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 3 octobre 2023 et complétée le 16 octobre 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation du SOCIETE1.), de PERSONNE3.) et de PERSONNE2.) devant le Tribunal de ce siège pour:

“(fichier)”

Quoique régulièrement cité, PERSONNE1.) ne comparut pas à l'audience du Tribunal du 21 décembre 2023.

A cette audience une personne s'est présentée avec l'intention de représenter PERSONNE1.). Alors que cette représentation ne satisfaisait pas aux conditions de l'article 106 du Nouveau Code de Procédure civile, l'affaire fut refixée l'audience du 15 février 2024 pour permettre au demandeur de se présenter.

A l'audience du 15 février 2024, PERSONNE1.) n'était pas présent ni représenté.

Le demandeur a pris position par écrit quant aux pièces versées en cause par le mandataire du SOCIETE1.), PERSONNE3.) et PERSONNE2.). Il ressort notamment du courrier entré le 14 février 2024 que PERSONNE1.) était parfaitement informé de la tenue de l'audience du 15 février 2024.

Il y a partant lieu de statuer par un jugement réputé contradictoire à son encontre.

Le Tribunal rappelle le principe de l'oralité des débats devant la justice de paix, qui impose aux parties de comparaître ou de se faire représenter pour formuler valablement leurs prétentions et de les justifier, de sorte que les arguments développés par PERSONNE1.) dans son courrier ci-dessus mentionné ne sauraient être pris en considération sous peine de violer le principe d'un débat contradictoire au regard des dispositions de l'article 65 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile. La jurisprudence admet que dans le cadre d'une procédure orale, les observations écrites sont irrecevables à défaut de comparution [Cass. 2e, civ. 23 septembre 2004 (IR, recueil DALLOZ, 2004, n° 36)].

Dans ces circonstances, PERSONNE1.) n'ayant pas développé ses moyens écrits à la barre, il n'y a pas lieu de tenir compte du courrier et des pièces parvenues au tribunal le 14 février 2024.

Les moyens et prétentions du SOCIETE1.), de PERSONNE3.) et de PERSONNE2.)

A l'audience du Tribunal du 15 février 2024, le SOCIETE1.), PERSONNE3.) et PERSONNE2.) ont conclu à l'irrecevabilité de la demande de PERSONNE1.) concernant sa première demande, à savoir la question de la conformité des agissements de l'agent immobilier.

En effet, le SOCIETE1.) contre laquelle cette demande est dirigée plus spécialement ne serait pas en relation contractuelle avec PERSONNE1.) alors qu'elle n'aurait fait office que de simple intermédiaire entre les bailleurs et le locataire. Cette entité n'aurait encore pas de forme sociale.

Ensuite, la demande de PERSONNE1.) quant à l'institution d'une expertise serait à rejeter. En effet, les lieux auraient été remis en état, de façon à ce qu'une telle mesure ne pourrait pas être réalisée.

Enfin, PERSONNE3.) et PERSONNE2.) ne s'opposent pas à la restitution de la garantie bancaire prestée.

Néanmoins, PERSONNE3.) et PERSONNE2.) formulent une demande reconventionnelle à hauteur de 4.443,21 euros sur base d'un décompte lequel a la teneur suivante:

“(fichier)”

Il échet de donner acte à PERSONNE3.) et PERSONNE2.) de leur demande reconventionnelle.

Appréciation

Il y a d'emblée lieu de retenir que la demande de PERSONNE1.) pour ce qu'elle est dirigée contre le SOCIETE1.) est **irrecevable**.

En effet, PERSONNE1.) reste en défaut de préciser l'identité de cette partie défenderesse laquelle n'a, selon les recherches du Tribunal au Luxembourg Business Register « LBR », pas de forme sociale.

Il est ensuite constant en cause que suivant contrat de bail du 1er avril 2019 prenant effet à cette même date, PERSONNE3.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE1.) et à PERSONNE4.) un appartement situé à L-ADRESSE3.), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 2.000 euros et d'une avance sur charges mensuelle de 200 euros.

Il est encore établi en cause que le 6 avril 2023, PERSONNE1.) a unilatéralement résilié le contrat de bail avec effet au 30 juin 2023 et que cette résiliation a été acceptée par PERSONNE3.) et PERSONNE2.).

Le déguerpissement effectif de PERSONNE1.) est à situer au 29 juin 2023.

Un état des lieux a été dressé le 29 juin 2023, ce dernier n'étant cependant pas signé.

Quant à la demande d'institution d'une expertise

PERSONNE1.) conclut à l'institution d'une expertise judiciaire à des fins « d'une évaluation raisonnable de l'état de l'appartement ».

La demande de PERSONNE1.) en institution d'une expertise est à rejeter conformément aux dispositions de l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile, qui ne permet pas de palier à la carence d'une partie dans l'administration de la preuve par l'institution d'une mesure d'instruction.

Il n'y a par conséquent **pas** lieu d'ordonner une expertise.

Quant aux dégâts locatifs

PERSONNE3.) et PERSONNE2.) réclament des dommages et intérêts à hauteur de 7.496,57 euros pour dégâts locatifs et versent cinq pièces à savoir:

- réparation parquet: SOCIETE2.) pour 3.100 euros,
- réparation salle de bains : PERSONNE5.) pour 976,85 euros,
- remise en peinture : SOCIETE3.) pour 2.732,96 euros,
- remplacement de spots défectueux : PERSONNE6.) et PERSONNE7.) pour 37,97 euros et
- nettoyage : ASQ pour 648,79 euros.

Suivant l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un état 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, alors que l'article 1731 du Code civil prévoit que 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.

Aux termes 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 aient eu lieu sans sa faute.

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués en bon état est une obligation de résultat dans son chef. Le bailleur n'a rien à prouver, sauf le fait matériel de la dégradation ou de la perte, le preneur étant responsable par le seul fait de l'existence d'une dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la conclusion du contrat (cf. Marianne HARLES, le bail à loyer, Compte rendu de jurisprudence, P.31, n° 114).

Dans le mécanisme de l'article 1732 du code civil, il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédante 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 (cf. TAL 05.02.1987, n° 35323 du rôle).

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 (cf. M. HARLES, op. cit., p. 343). 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 y a lieu de préciser que la présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du code civil n'est qu'une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute. Cette preuve est rapportée, si le preneur établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée. Le preneur peut également s'exonérer en établissant que les pertes ou dégâts sont dus à des causes positives, par rapport auxquelles toute faute est exclue dans son chef ou dans le chef de ceux dont il est responsable.

Le preneur ne doit, en effet, supporter les conséquences de l'usage normal de la chose, de son usure, de sa vétusté, même s'il en découle certaines détériorations, car il est manifeste que tout usage de la chose, même normal, l'abîme inévitablement dans une certaine mesure.

En usant du bien en tant que bon père de famille, il 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.

Aux termes de l'article 1730 du code civil, s'il a été fait un état 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.

En l'espèce, l'état des lieux d'entrée a été dressé contradictoirement le 1er avril 2019 et témoigne que l'appartement a été pris en location en parfait état.

En ce qui concerne l'état des lieux de sortie, il y a lieu de constater que PERSONNE3.) et PERSONNE2.) versent un état des lieux lequel n'est cependant pas signé (pièce 3).

PERSONNE3.) et PERSONNE2.) ont fait valoir que PERSONNE1.) a bien assisté à cet état des lieux de sortie mais qu'il en a refusé la signature (voir la mention sur la pièce en question « Le locataire n'accepte pas de signer l'état des lieux de sortie le 29 juin 2023, sur place »).

En l'absence de toute contestation, il y a lieu de se référer à cet état des lieux de sortie dont il ressort divers désordres au niveau de la peinture, du parquet, de la salle de bains, des luminaires et de l'état de propreté général.

Ces désordres sont encore illustrés par diverses photographies versées en tant que pièce 4 par PERSONNE3.) et PERSONNE2.).

Les factures versées en cause ont encore trait à l'appartement en question et aux dégâts ainsi constatés.

Les preuves de paiement des factures sont encore versées.

Au vu des développements qui précèdent et de l'absence de toute contestation par PERSONNE1.), il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à titre d'indemnisation des dégâts locatifs à concurrence du montant demandé de **7.496,57 euros**.

Quant à l'indemnité d'indisponibilité

PERSONNE3.) et PERSONNE2.) réclament le montant de 2.000 euros à titre d'indemnité d'indisponibilité.

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 (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 192).

Au vu des développements qui précèdent, PERSONNE3.) et PERSONNE2.) ont dû faire procéder à divers travaux de remise en état, de sorte que le Tribunal actuellement saisi évalue la durée de ces travaux à un mois.

En prenant en compte le loyer convenu entre parties, il y a partant lieu d'allouer à PERSONNE3.) et PERSONNE2.) le montant de **2.000 euros**, évalué ex aequo et bono, à titre d'indemnité d'indisponibilité pour la remise en état.

Quant au décompte pour charges de l'année 2022

A l'appui de leur demande reconventionnelle, PERSONNE3.) et PERSONNE2.) ont versé le décompte pour charges relatifs à l'année 2022 et un appel à paiement du 13 octobre 2023 adressé à PERSONNE1.) par courriel.

Au vu de ces pièces et l'absence de toute contestation de la part de PERSONNE1.), il y a lieu de faire droit à la demande reconventionnelle à titre du décompte pour charges de l'année 2022 à concurrence du montant réclamé de **946,64 euros**.

Quant à la garantie locative

PERSONNE1.) demande la restitution de la garantie locative fournie à hauteur de 6.000 euros.

PERSONNE3.) et PERSONNE2.) ne s'opposent pas à la demande de PERSONNE1.).

La garantie locative 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 des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux. Le locataire ne peut imputer le montant de la garantie locative sur les derniers loyers puisque de ce fait le bailleur se trouverait privé, avant l'exécution de toutes les obligations incombant au preneur, de la garantie stipulée en vue d'un parfait règlement (cf. M. HARLES, op. cit., Pas. 31, n° 65).

PERSONNE1.) ayant quitté les lieux loués, sa demande en restitution de la garantie locative est, en principe, **fondée** pour le montant réclamé de **6.000 euros**.

Conclusion:

Après compensation judiciaire entre les créances réciproques, le Tribunal condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE2.) le montant de $[(7.496,57 + 2.000 + 946,64) - 6.000 =]$ **4.443,21 euros**, avec les intérêts légaux à partir du 15 février 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Quant à l'indemnité de procédure

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

En l'espèce, au vu de l'issue du litige, il y a lieu d'allouer à PERSONNE3.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure à hauteur de **500 euros**.

Conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombe sera condamnée aux dépens. Au vu de l'issue du litige, les frais sont à charge de la partie demanderesse.

Par ces motifs :

le Tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par un jugement réputé contradictoire à l'égard de PERSONNE1.) et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme;

donne acte à PERSONNE3.) et PERSONNE2.) de leurs demandes reconventionnelles;

les **déclare** recevables;

déclare irrecevable la demande de PERSONNE1.) pour la partie dirigée contre le SOCIETE1.);

déclare la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à titre de frais de remise en état **fondée et justifiée** à hauteur de **7.469,57 euros**;

déclare la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à titre d'indemnité d'indisponibilité **fondée et justifiée** à hauteur de **2.000 euros**;

déclare la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à titre de décompte pour charges de l'année 2022 **fondée et justifiée** à hauteur de **946,64 euros**;

déclare la demande de PERSONNE1.) en remboursement de la garantie locative **fondée et justifiée** à hauteur de **6.000 euros**;

partant, par compensation judiciaire;

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE2.) la somme de $[(7.496,57 + 2.000 + 946,64) - 6.000 =]$ **4.443,21 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 15 février 2024, jusqu'à solde;

déclare fondée et justifiée la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour le montant de **500 euros**;

partant **condamne** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE2.) le montant de 500 euros;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière