

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 975/24
Dossier no. L-BAIL-677/23

AUDIENCE PUBLIQUE DU
14 mars 2024

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.), et

PERSONNE2.),

demeurant ensemble à L-ADRESSE1.)

parties demanderesses, comparant par Maître Christophe-Nicolas SICARD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

ET

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

partie défenderesse, comparant par Maître Yvette HAMILIUS, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

2. SOCIETE1.) SA, société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse, comparant par PERSONNE4.) dûment mandaté.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 4 octobre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 16 novembre 2023.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 25 janvier 2023.

A cette audience, Maître Christophe-Nicolas SICARD, se présentant pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.), et Maître Yvette HAMILIUS, se présentant pour PERSONNE3.), et PERSONNE4.), se présentant pour la société SOCIETE1.) SA, 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

A. Les faits constants:

Suivant contrat de bail conclu en date du 13 juin 2016, ayant pris effet le 1^{er} juillet 2016 pour une durée d'une année, bail renouvelable d'année en année, PERSONNE3.) et PERSONNE5.) ont donné en location à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) (ci-après désignés : les consorts GROUPE1.)) un appartement au 4^{ème} étage dans un immeuble sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement le premier de chaque mois d'un loyer de 2.300 euros et d'une avance sur charges locatives de 280 euros et contre fourniture d'une garantie locative prenant la forme d'une garantie bancaire d'un montant de 6.900 euros.

B. La procédure et les prétentions des parties :

Par requête déposée en date du 4 octobre 2023, les consorts GROUPE1.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) et de la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après désignée : la société SOCIETE1.)) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner les parties défenderesses à leur rembourser la somme de 1.261,29 euros au titre du loyer réglé pour le mois de juillet 2023 ;
- voir condamner les parties défenderesses à leur payer la somme de 6.900 euros au titre de la garantie bancaire indûment exécutée ;
- voir condamner les parties défenderesses à leur payer le montant de 500 euros au titre des charges locatives ;
- voir condamner les parties défenderesses à leur payer une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner les parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 677/23.

A l'audience des plaidoiries, les parties requérantes demandent acte qu'elles renoncent à leurs demandes dirigées contre la société SOCIETE1.).

PERSONNE3.) réclame à titre reconventionnel le montant de 16.954,14 euros pour dégâts locatifs. Il réclame encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros.

La société SOCIETE1.) sollicite l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.500 euros.

C. L'argumentaire des parties :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, les consorts GROUPE1.) font valoir que le 4 avril 2023, ils ont résilié le contrat de bail conclu par les parties avec effet au 31 mai 2023. Ils auraient continué à payer le loyer jusqu'à la fin du mois de juillet 2023. Un état des lieux de sortie aurait été établi en date du 14 juillet 2023. Il aurait été convenu que les consorts GROUPE1.) recevaient un remboursement pro rata temporis du loyer du mois de juillet 2023 s'élevant à 1.261,29 euros, paiement qui n'aurait pas été effectué à ce jour. Dans l'état des lieux de sortie, il aurait été noté que l'appartement s'était trouvé dans un bon état locatif conforme à un usage normal après plus de six ans d'occupation tel que cela serait confirmé par les échanges de courriels des parties. Le seul défaut mentionné dans l'état des lieux de sortie porterait sur l'existence d'un trou dans le carrelage. Les autres fixations dans le carrelage auraient déjà été présentes au début du bail tel que cela résulterait de l'état des lieux d'entrée. Il découlerait de l'échange de courriels versé en cause que la salle de bains a été refaite, de sorte que les consorts GROUPE1.) ne redevraient plus rien à ce titre. Par ailleurs, le bailleur devrait avoir en réserve quelques carreaux de salle de bains et des toilettes. Les honoraires de la société SOCIETE1.) ne sauraient être mis à leur charge. Ils reprochent donc au bailleur de retenir de manière injustifiée le montant de 6.900 euros au titre de la garantie locative. En outre, le décompte de charges locatives n'aurait pas été établi, de sorte que les parties défenderesses devraient procéder de ce chef au remboursement d'un montant de 500 euros.

PERSONNE3.) s'oppose à la demande en faisant valoir que le contrat de bail a été résilié par les parties requérantes de manière prématurée. Il aurait été convenu entre parties que les consorts GROUPE1.) recevaient un remboursement du loyer avancé pour le mois de juillet 2023 à concurrence d'un montant de 1.261,29 euros, la nouvelle locataire ayant pris possession des lieux loués en date du 17 juillet 2023. Il fait ensuite plaider qu'il résulte de l'état des lieux d'entrée que l'appartement s'est trouvé dans un état neuf et rénové. Il aurait dû recourir aux services d'un agent immobilier en raison du fait qu'il est réduit dans sa mobilité. Dans la salle de bains et la toilette, les carreaux auraient été percés en violation des stipulations contractuelles et seraient affectés de traces de corrosion, ce qui ne correspondrait pas à usage normal. La robinetterie serait également affectée de traces de corrosion. L'intégralité du carrelage devrait être remplacé à cause du fait que le même carrelage ne serait plus disponible. La peinture refaite par les consorts GROUPE1.) se serait décollée après deux mois et la toilette n'aurait plus fonctionné tel que cela résulte d'un courriel de la nouvelle locataire. Il en serait de même en ce qui concerne la ventilation. A l'appui de sa demande reconventionnelle, PERSONNE3.) renvoie au décompte qu'il a produit aux débats ainsi qu'aux devis et factures des différents intervenants. Il ajoute que le décompte des charges locatives ne sera établi qu'au mois de juin 2024, raison pour laquelle il a retenu à titre provisoire un montant de 500 euros.

La société SOCIETE1.) s'oppose à la demande en faisant valoir qu'elle n'a pas fait appel à la garantie bancaire.

PERSONNE3.) confirme que c'est lui qui a fait appel à la garantie bancaire.

D. L'appréciation du Tribunal :

Les demandes principale et reconventionnelle des parties ayant été introduites dans les délais et forme de la loi et n'étant pas spécialement 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 en date du 13 juin 2016, ayant pris effet le 1^{er} juillet 2016 pour une durée d'une année, bail renouvelable d'année en année, PERSONNE3.) et PERSONNE5.) ont donné en location aux consorts GROUPE1.) un appartement au 4^{ème} étage dans un immeuble sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement le

premier de chaque mois d'un loyer de 2.300 euros et d'une avance sur charges locatives de 280 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 6.900 euros.

Il n'est pas contesté que PERSONNE3.) est en droit de représenter l'indivision.
Les consorts GROUPE1.) ont résilié le contrat de bail avec effet au 31 mai 2023.

PERSONNE3.) a fait appel à la garantie bancaire à concurrence d'un montant de 6.900 euros.

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, du défaut de paiement de loyers ou de charges, de la résolution pour inexécution fautive, de dégradations ou de dégâts locatifs.

1) La demande principale dirigée contre la société SOCIETE1.)

S'il résulte certes des pièces versées en cause que PERSONNE3.) a recouru aux services de l'agence immobilière SOCIETE1.) pour le représenter entre autres en rapport avec l'établissement de l'état des lieux de sortie, il est cependant constant que la société SOCIETE1.) n'a pas la qualité de baillesse et n'est pas la bénéficiaire de la garantie locative.

Il échet de donner acte aux consorts GROUPE1.) de la renonciation à leur demande dirigée contre la société SOCIETE1.).

Au vu de cette renonciation, la société SOCIETE1.) est fondée à réclamer une indemnité de procédure aux consorts GROUPE1.) à concurrence du montant de 350 euros.

Les consorts GROUPE1.) sont en conséquence condamnés à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 350 euros. Par ailleurs, les frais et dépens de l'instance liés à la demande dirigée contre la société SOCIETE1.) sont à mettre à charge des consorts GROUPE1.).

Afin de pouvoir déterminer le montant auquel pourra, le cas échéant, prétendre les consorts GROUPE1.) au titre du remboursement de la garantie locative, il convient d'abord d'examiner la demande reconventionnelle formulée par PERSONNE3.) pour s'y opposer.

2) La demande reconventionnelle

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.

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 PERSONNE3.) d'établir le bien-fondé de sa demande reconventionnelle.

Aux termes de sa demande reconventionnelle, PERSONNE3.) réclame les montants suivants :

- 13.080 euros HTVA, soit 15.172,80 euros TTC pour frais de remplacement du carrelage, d'une porte et d'un robinet corrodé du lave-mains dans la salle de bains et le WC suivant le devis de la société SOCIETE2.) du 22 septembre 2023 ;
- 295 euros HTVA, soit 342,20 euros TTC pour la remise en peinture du plafond de la salle de douche suivant la facture du 5 octobre 2023 de la société SOCIETE3.) SARL ;
- 434,60 euros HTVA, soit 504,14 euros TTC pour la remise en état du réservoir WC et pour le contrôle des ventilations de la salle de bains et du WC suivant la facture de la société SOCIETE4.) SARL du 29 septembre 2023 ;
- 435 euros TTC pour les interventions de la société SOCIETE1.) à concurrence de 5 heures relatives à l'établissement d'un devis pour le nettoyage, au suivi du nettoyage, au pré-état des lieux de sortie, au suivi des travaux de peinture et au suivi du nettoyage intégral suivant la facture de la société SOCIETE1.) du 3 octobre 2023 ;
- 500 euros au titre de la retenue provisoire sur les charges locatives de 2023.

Les devis et factures ci-avant mentionnés sont produits en cause par PERSONNE3.).

Il résulte des pièces versées qu'un état des lieux d'entrée a été établi de manière contradictoire par les parties en date du 27 juin 2016, duquel il résulte que les lieux loués se sont trouvés dans un bon état locatif, soit plus précisément dans un état rénové.

Un état des lieux de sortie a été dressé de manière contradictoire en date du 14 juillet 2023.

Il échet de relever que l'état des lieux d'entrée établi par le bailleur et la nouvelle locataire n'est pas opposable aux consorts GROUPE1.).

Il y a ensuite lieu de constater que l'état des lieux de sortie fait état en rapport avec les positions précitées réclamées par PERSONNE3.) de l'existence de plusieurs trous dans les murs et la porte de la salle de bains et des toilettes réalisés pour l'installation de porte-papier toilette et de porte-serviettes supplémentaires ainsi que de l'existence de traces de corrosion sur le carrelage et le robinet, mentions qui ne se trouvent pas dans l'état des lieux d'entrée.

Il convient encore de relever qu'il résulte de l'article 6, points 4 et 14 du contrat de bail que le locataire n'a pas le droit de percer les murs, les carrelages et les portes sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, accord que les consorts GROUPE1.) n'ont pas obtenu.

S'il est donc certes établi que les consorts GROUPE1.) ont percé quelques trous dans le carrelage et la porte de la salle de bains et du WC sans l'autorisation du bailleur et ont ainsi causé un préjudice au bailleur et qu'il existe quelques traces de corrosion sur le carrelage de la salle de bains et du WC, le bailleur a néanmoins l'obligation de modérer son dommage en prenant toutes les mesures raisonnables à cet effet. PERSONNE3.) se limite à produire aux débats un seul devis de la société SOCIETE2.) sur lequel est mentionné ce qui suit : « Remplacement total des revêtements car nous ne sommes sûrs de trouver les mêmes références que l'existant ». Il n'en saurait être déduit que le même carrelage ne soit plus disponible et que PERSONNE3.) ait essayé de modérer son préjudice en contactant d'autres sociétés de carrelage afin de trouver le même carrelage, respectivement une autre solution en vue de la réparation. Il en découle que PERSONNE3.) n'a droit qu'au remplacement des quelques carrelages troués et affectés de traces de corrosion. Il y a lieu de lui allouer de ce chef une indemnité évaluée ex aequo et bono par le tribunal à 2.000 euros TTC.

En outre, PERSONNE3.) a droit au montant de 380 euros HTVA au titre du remplacement de la porte de salle de bains qui a été trouée et au montant de 260 euros HTVA au titre du robinet corrodé du lave-mains dans le WC, soit un montant total de 640 euros HTVA, soit 748,80 euros TTC (17 %).

Concernant la remise en peinture du plafond de la salle de douche, il convient de constater que sur l'état des lieux de sortie n'est mentionnée que l'existence de deux impacts au niveau

des plafonds du hall et du séjour, mais il n'y figure aucune remarque relative au plafond de la salle de douche. Il s'ensuit que PERSONNE3.) n'a pas droit à se voir allouer le montant de de 342,20 euros TTC pour la remise en peinture du plafond de la salle de douche.

Quant au montant de 504,14 euros TTC réclamé par PERSONNE3.) pour la remise en état du réservoir WC et pour le contrôle des ventilations de la salle de bains et du WC, il y a lieu de relever qu'aucune mention relative au réservoir WC ne figure dans l'état des lieux de sortie. Il ne saurait être retenu au vu des termes du courriel du 11 octobre 2023 envoyé à la société SOCIETE1.) par la nouvelle locataire, entrée dans les lieux loués au mois de juillet 2023, duquel il résulte qu'elle a constaté que le WC n'a plus fonctionné depuis le début du mois de septembre 2023 que ce problème est imputable aux consorts GROUPE1.). En outre, bien qu'il ressorte de l'état des lieux de sortie que la ventilation mécanique ne fonctionne pas, il ne résulte cependant pas du libellé de la facture SOCIETE4.) du 29 septembre 2023 qu'il y a effectivement eu un problème avec les ventilations de la salle de bains et du WC et qu'elle est intervenue pour y remédier. PERSONNE3.) n'a en conséquence pas droit à se voir allouer le montant de 504,14 euros TTC.

S'agissant du montant de 435 euros TTC réclamé par PERSONNE3.) pour les interventions de la société SOCIETE1.), il y a lieu de relever que le coût de ces interventions ne saurait être imputé aux consorts GROUPE1.), dès lors que ces frais ont été engendrés par le seul choix de PERSONNE3.) de recourir aux services d'un agent immobilier. Il n'a dès lors pas droit au prédit montant de 435 euros.

En ce qui concerne la retenue provisoire d'un montant de 500 euros sur les charges locatives, il convient de relever qu'il n'est pas contesté par les consorts GROUPE1.) que le décompte des charges doit être approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires et que celle-ci n'a pas encore été appelée à voter sur le décompte des charges de 2023. C'est dès lors à bon droit que PERSONNE3.) a retenu de manière provisoire le montant de 500 euros sur la garantie locative en attendant qu'un décompte lui soit soumis par le syndic.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) est à dire fondée à concurrence du montant total de 3.248,80 euros TTC (2.000 + 748,80 + 500).

3) La demande principale dirigée contre PERSONNE3.)

a) La restitution d'une partie du loyer du mois de juillet 2023

Compte tenu du fait que la nouvelle locataire est entrée dans les lieux loués en date du 17 juillet 2023 et comme PERSONNE3.) ne s'oppose pas à la demande en restitution du montant de 1.261,29 euros au titre du loyer réglé pour le mois de juillet 2023, la demande des consorts GROUPE1.) est à dire fondée à concurrence du montant réclamé de 1.261,29 euros.

PERSONNE3.) est dès lors condamné à payer aux consorts GROUPE1.) la somme de 1.261,29 euros.

b) La garantie locative et les charges locatives

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 en cause que les consorts GROUPE1.) ont fourni une garantie locative sous forme d'une garantie bancaire d'un montant de 6.900 euros à PERSONNE3.) et que ce dernier a fait appel à cette garantie à concurrence du montant de 6.900 euros.

Au vu des développements qui précèdent concernant la demande reconventionnelle et au vu du sort de cette demande, il échet de retenir que PERSONNE3.) a de manière justifiée fait appel à la garantie bancaire à concurrence de la somme de 3.248,80 euros TTC.

Après compensation et après déduction du montant valablement retenu par PERSONNE3.), la demande des consorts GROUPE1.) est à dire fondée à concurrence de la somme de 3.651,20 euros (6.900 – 3.248,80).

PERSONNE3.) est dès lors condamné à payer aux consorts GROUPE1.) la somme de 3.651,20 euros.

Compte tenu des développements faits en rapport avec la demande reconventionnelle, la demande des consorts GROUPE1.) tendant à se voir allouer le montant de 500 euros au titre des charges locatives est prématurée et doit être rejetée.

4) Les demandes accessoires

Au vu de l'issue du litige, ni les consorts GROUPE1.), ni PERSONNE3.) n'établissent 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 condamner PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance, exceptés ceux liés à la demande dirigée contre la société SOCIETE1.) qui sont à charge des consorts GROUPE1.).

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,

donne acte à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) qu'ils renoncent à leur demande dirigée contre la société anonyme SOCIETE1.) SA,

dit partiellement fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) à concurrence du montant de 3.248,80 euros TTC,

dit que PERSONNE3.) a de manière justifiée fait appel à la garantie bancaire à concurrence du montant de 3.248,80 euros TTC,

rejette pour être prématurée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en paiement du montant de 500 euros au titre des charges locatives,

dit fondée la demande principale de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en paiement du montant de 1.261,29 euros

après compensation et après déduction du montant de 3.248,80 euros, dit encore fondée la demande principale de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à concurrence du montant de 3.651,20 euros,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) les montants de 1.261,29 euros et de 3.651,20 euros,

dit non fondées les demandes respectives de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en octroi d'une indemnité de procédure,

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 350 euros,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 350 euros,

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

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance, exceptés ceux liés à la demande dirigée contre la société anonyme SOCIETE1.) SA, qui restent à charge de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.).

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 du greffier William SOUSA, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

William SOUSA