

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1301/24
L-BAIL-627/23

Audience publique du 17 avril 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

comparant en personne

e t

PERSONNE2.), demeurant à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse

comparant par Maître Georges WIRTZ, 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 27 septembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 25 octobre 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Georges WIRTZ se présenta pour PERSONNE2.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 18 décembre 2023, puis refixée au 4 mars 2024.

Lors de la dernière audience, PERSONNE1.) et Maître Georges WIRTZ 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 27 septembre 2023, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 3.766,91 euros à titre de remboursement du solde indûment retenu de la garantie locative, avec les intérêts tels que de droit à partir de la demande en justice, et pour voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La requérante expose que suivant contrat de bail écrit, elle aurait pris en location auprès de PERSONNE2.) un studio dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.400 euros, ainsi que moyennant versement d'une garantie locative de 4.200 euros.

Le bail aurait été résilié d'un commun accord des parties au 28 février 2023, et un état des lieux contradictoire, où le bailleur aurait été représenté par son agent immobilier, aurait été établi entre parties.

En dépit du fait que l'appartement se serait trouvé, hormis l'usure normale, dans le même état que celui dans lequel il se serait trouvé lors de son entrée en 2021, ce qui aurait dûment été constaté dans l'état des lieux de sortie qui lierait le bailleur, celui-ci refuserait abusivement de lui restituer la somme de 3.766,91 euros en faisant de façon injustifiée état de dégâts locatifs.

PERSONNE1.) soutient plus particulièrement qu'elle aurait fait nettoyer l'appartement qui aurait partant été parfaitement propre lors de sa sortie. Elle donne encore à considérer que la facture de nettoyage versée en cause par le bailleur daterait d'un mois après la sortie des lieux loués de la requérante.

Elle s'oppose également à la mise en compte des frais de remplacement de la paroi de douche et de ceux des autres travaux de remise en état, dont la remise en peinture, effectués par le bailleur dans la salle de bains, en soutenant que les murs auraient été dans le même état et qu'il y aurait déjà eu des traces de calcaire et des points noirs lors de son entrée, ce qui serait dûment établi par l'état des

lieux d'entrée, et que la légère aggravation concernant les traces de calcaire et les points noirs n'excéderait pas l'usure normale.

En faisant valoir que les travaux de remise en état n'auraient dès lors pas été rendus nécessaires en raison d'un dégât locatif qui lui serait imputable, PERSONNE1.) conteste en outre l'indemnité d'indisponibilité réclamée par le défendeur.

La requérante ajoute qu'il se serait avéré que l'appartement a été vendu quelques mois plus tard, et elle insiste pour dire qu'il ne serait pas juste que le bailleur tenterait de lui faire supporter la rénovation du studio.

L'agent immobilier lui aurait d'ailleurs confirmé que tout était bon et qu'elle allait récupérer la totalité de la garantie locative.

Le défendeur lui resterait partant redevable du remboursement du solde de la garantie locative s'élevant à la somme réclamée de 3.766,91 euros.

PERSONNE2.) demande à voir débouter PERSONNE1.) de sa demande et il sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 250 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Le défendeur soutient qu'il aurait été d'accord avec la résiliation anticipée du contrat de bail à condition pour PERSONNE1.) d'effectuer un nettoyage à fond de l'appartement, conformément à l'article 10 du contrat de bail, tout en précisant que par l'intermédiaire de l'agence immobilière, il lui aurait communiqué par courriel du 20 février 2023 des instructions claires et précises concernant ce nettoyage. Or, il se serait avéré qu'à la sortie de la requérante, l'appartement aurait été dans un état très sale, excédant l'usure normale, de sorte qu'il aurait dû mandater l'entreprise SOCIETE1.) pour effectuer ce nettoyage, dont la facture s'élèverait à la somme de 379,85 euros, qui serait dès lors à supporter par la requérante. Il ajoute que la requérante ne lui aurait jamais fourni de précisions quant à la femme de ménage qui aurait prétendument réalisé le nettoyage de l'appartement avant la sortie de la requérante, ni de confirmation quant à la transmission de ses instructions de nettoyage à cette femme de ménage.

PERSONNE2.) soutient ensuite que dans la salle de bains, il y aurait eu d'importantes traces de calcaire sur le robinet et sur la paroi de douche, ainsi que des points noirs sur les joints de la douche, qui excèderaient l'usure normale. Les frais de remise en état y relatifs, dont le remplacement de la paroi de douche qui aurait été nécessaire car il aurait été impossible d'enlever le calcaire, seraient dès lors à la charge de la requérante et s'élèveraient, suivant facture de la société SOCIETE2.), à une somme de 1.837,06 euros.

Le défendeur réclame encore le paiement d'une indemnité d'indisponibilité correspondant à un mois de loyer, à savoir une somme de 1.400 euros, en faisant valoir qu'il aurait fait effectuer lesdits travaux de remise en état de la salle de bains endéans les deux semaines de la remise des clés, à savoir les 15 et 16 mars 2023, ce qui constituerait un délai plus que raisonnable, tout en précisant qu'il a

fait effectuer le nettoyage de l'appartement après la fin de ces travaux, ce qui serait normal et expliquerait la date de la facture.

Aux termes de son décompte, le défendeur réclame en outre une somme de 150 euros à titre de « frais sur charge », sans avoir toutefois donné la moindre explication quant à ce poste.

PERSONNE2.) estime dès lors que son appel à la garantie locative pour la somme de 3.766,91 euros serait dûment justifié.

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

Il est constant en cause que suivant contrat de bail conclu en date du 22 février 2021, pour une durée de un (1) an, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, ayant pris effet le 1^{er} mars 2021, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un studio meublé dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.400 euros et d'une avance sur charges de 150 euros par mois, ainsi que moyennant versement d'une garantie locative de 4.200 euros, qui a été constituée le 1^{er} mars 2021 sous forme de garantie bancaire à première demande.

Un état des lieux d'entrée contradictoire a été établi en date du 3 mars 2021.

Le bail a été résilié d'un commun accord des parties avec effet au 28 février 2023 et un état des lieux de sortie contradictoire a été établi le même jour.

Le 28 mars 2023, PERSONNE2.) a fait appel à la garantie locative à hauteur d'une somme de 3.766,91 euros, montant qui lui a été crédité en compte le 11 avril 2023, et il a remboursé le solde à PERSONNE1.).

Pour s'opposer au remboursement de la somme de 3.766,91 euros de la garantie locative, PERSONNE2.) se prévaut de l'existence de dégradations et dégâts locatifs et de l'indisponibilité des lieux loués pendant un mois en raison de la réalisation des travaux de remise en état.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P31 n° 2/2001, n° 65).

- quant aux dégradations et dégâts locatifs

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, respectivement dans un état neuf.

Il est encore de principe que les lieux loués doivent être remis au bailleur dans un état propre.

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 dérogé par la volonté commune des parties, ce qui n'est cependant pas le cas en l'espèce.

En effet, l'article 6.1. alinéa 3 du contrat de bail prévoit que les lieux loués doivent être remis au bailleur à la fin du bail en parfait état locatif, en tenant compte de l'usure normale, donc en conformité avec les articles 1730 et 1732 du code civil, et l'article 10 du contrat de bail, relatif à l'obligation de nettoyage des lieux loués incombant au locataire, en ce qu'il prévoit notamment que l'état des lieux loués doit être irréprochable et que le nettoyage devra être achevé pour la fin du bail, ne met pas à la charge de PERSONNE1.) une obligation de nettoyage spéciale dérogoratoire à celle qui incombe normalement aux locataires.

Il convient ensuite de rappeler que l'état des lieux de sortie établi contradictoirement entre parties, ensemble les photos y contenues, fait foi entre parties jusqu'à preuve du contraire.

Concernant, en premier lieu, les frais de nettoyage d'une somme de 379,85 euros mis en compte par PERSONNE2.), tel qu'il vient d'être précisé, l'article 10 du contrat de bail ne met pas à la charge de PERSONNE1.) une obligation de nettoyage spéciale dérogoratoire à celle qui incombe normalement aux locataires.

Il échet de préciser ensuite que le locataire n'est pas lié par les instructions de nettoyage éventuellement plus contraignantes par rapport à celles figurant dans

le contrat de bail, données ultérieurement par le bailleur au locataire et sans que ces instructions n'aient fait l'objet d'un accord de la part du locataire.

Il s'ensuit que PERSONNE1.) n'était pas tenue d'une obligation de nettoyage spéciale, mais uniquement de celle de laisser les lieux loués dans un état propre.

Il est marqué dans l'état des lieux de sortie que le balcon, et l'éclairage, la ventilation et le WC de la salle de bains sont sales, et qu'il y a des traces de calcaire sur l'évier et le robinet de la cuisine, et sur la robinetterie, la paroi de douche et la baignoire de la salle de bains, tandis que pour le reste de la salle de bains, la pièce principale et le reste de la cuisine, il est marqué sous la rubrique « Etat de propreté » : « *propre* », et ces constatations se trouvent confirmées par les photos contenues dans cet état des lieux.

Il résulte ensuite de la comparaison avec l'état des lieux d'entrée, que même si en début de bail il y avait quelques traces de calcaire sur l'évier, la robinetterie et la paroi de douche, il y a eu une importante aggravation qui témoigne d'un manque d'entretien manifeste et qui excède indéniablement l'usure normale correspondant à deux ans d'utilisation, de sorte que le défendeur a valablement pu faire procéder au nettoyage de ces éléments, tandis qu'un nettoyage n'était pas justifié pour le surplus.

Le tribunal considère que deux heures doivent suffire pour le nettoyage desdits éléments.

PERSONNE2.) verse en cause une facture du 24 mars 2023 de la société SOCIETE1.) SARL d'un montant de 379,85 euros, correspondant au nettoyage de la totalité de l'appartement, qui ne détaille ni les heures mises en compte, ni le taux horaire facturé.

Dès lors, à défaut pour le tribunal d'être en mesure d'identifier le taux horaire payé par PERSONNE2.), il y a lieu d'évaluer *ex aequo et bono* les frais de nettoyage que le défendeur peut mettre à la charge de la requérante à la somme de 70 euros.

Concernant, en deuxième lieu, les frais de remise en état de la salle de bains, il résulte de la facture de la société SOCIETE3.) SARL du 17 mars 2023 s'élevant à un montant de 1.837,06 euros, qu'elle a effectué les travaux suivants:

- ponçage et mise en peinture des murs et plafond,
- nettoyage du robinet,
- remplacement de la paroi de douche en verre et du flexible de la douchette,
- nettoyage des joints et réalisation des joints en silicone,

et qu'elle a facturé 24 heures au taux horaire de 52 euros hors TVA pour réaliser l'ensemble de ces travaux, et un montant global de 335,67 euros hors TVA pour « *divers matériel* ».

Il résulte de la comparaison des mentions et photos figurant dans l'état des lieux de sortie avec celles figurant dans l'état des lieux d'entrée, qu'aucune dégradation

excédant l'usure normale n'existe concernant les murs et le plafond, ce que le bailleur a d'ailleurs expressément reconnu aux termes d'un courrier du 2 mai 2023, ni concernant les joints, de sorte que les frais de remise en état y relatifs ne sont pas à la charge de la requérante.

Tel qu'il a été précisé ci-avant, le nettoyage du robinet est à prendre en compte dans les frais de nettoyage, de sorte qu'il ne peut être facturé une deuxième fois à la requérante.

Il résulte encore de la comparaison des mentions et photos figurant dans l'état des lieux de sortie avec celles figurant dans l'état des lieux d'entrée, que lorsque la requérante a quitté les lieux loués, il y avait une très importante présence de calcaire sur la paroi de douche, tandis qu'il n'y avait pas de calcaire lorsqu'elle est entrée dans le studio, et que cette dégradation excède manifestement l'usure normale correspondant à deux ans d'utilisation et témoigne d'un manque d'entretien évident, de sorte que les frais de remise en état y relatifs sont à la charge de la requérante.

Etant donné que PERSONNE1.) n'a pas contesté l'impossibilité de nettoyer le calcaire y présent, et, partant, la nécessité du remplacement de la paroi de douche, les frais y relatifs sont à mettre à sa charge.

Le remplacement du flexible de la douchette est également justifié car il résulte de l'état des lieux de sortie qu'il était cassé.

Tel qu'il a été précisé ci-avant, la facture de la société SOCIETE3.) SARL ne précise pas le montant facturé pour le remplacement de la paroi de douche et le remplacement du flexible de la douchette.

Dès lors, à défaut pour PERSONNE2.) d'établir le montant du dommage subi de ce chef, il y a lieu de l'évaluer *ex aequo et bono* à la somme de 450 euros.

Concernant finalement la revendication de PERSONNE2.) au titre de « *frais sur charge* », le défendeur n'a fourni la moindre explication quant à ce poste, ne serait-ce que à quoi il correspondrait, de sorte que sa revendication de ce chef n'est pas fondée.

Il se dégage de toutes ces considérations que PERSONNE2.) peut prétendre à une indemnisation de (70 + 450 =) 520 euros pour dégâts locatifs, étant encore précisé que le fait que PERSONNE2.) ait par la suite vendu l'appartement ne porte pas atteinte à son droit à être indemnisé pour les dégradations et dégâts locatifs causés par la requérante.

- quant à l'indemnité d'indisponibilité

Il est admis que la reprise de jouissance des lieux par le bailleur n'est pas nécessairement exclusive de la notion d'indisponibilité des lieux. Il en est notamment ainsi lorsque les lieux ne sont pas restitués en leur pristin état par le locataire et que des travaux sont nécessaires afin de réparer les lieux. L'indemnité d'indisponibilité couvre le préjudice subi par le bailleur du fait de la

perte de jouissance des lieux. L'indemnité est due pendant la durée nécessaire à la constatation des dégâts et pendant la durée des travaux de remise en état (M. HARLES, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, P. 31, n° 2/2001, n° 192).

L'indemnité d'indisponibilité est également due au bailleur qui ne reloue plus le logement après avoir réalisé les travaux de remise en état, mais qui décide de vendre le logement, s'agissant en effet de l'indemniser pour la perte de jouissance des lieux subie en raison des dégâts causés par le locataire.

Il n'est pas contesté par PERSONNE2.), et d'ailleurs confirmé par son courrier du 19 juin 2023, qu'il n'a pas procédé à la relocation du studio donné en location à PERSONNE1.), mais qu'il l'a vendu dès le mois de juin 2023, et il n'est pas établi qu'il ait auparavant essayé de le relouer.

Si PERSONNE2.) peut certes, en principe, prétendre au paiement d'une indemnité d'indisponibilité, il échet toutefois de constater que les travaux de remise en état qui sont imputables à PERSONNE1.) sont d'une envergure si restreinte qu'ils auraient pu être effectués en une journée et qu'ils n'ont en outre pas été de nature à empêcher le bailleur à procéder à la vente du studio dès la fin du bail.

Il s'ensuit que PERSONNE2.) ne peut pas prétendre au paiement d'une indemnité d'indisponibilité.

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent que PERSONNE2.) est uniquement en droit d'imputer une somme de 520 euros sur la garantie locative.

La demande de PERSONNE1.) en remboursement de la garantie locative est dès lors à déclarer fondée pour la somme de $(3.766,91 - 520 =) 3.246,91$ euros.

Eu égard à l'issue du litige, il ne paraît pas inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE2.) 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.

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,

déclare la demande recevable ;

la **déclare** fondée à concurrence de la somme de 3.246,91 euros ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 3.246,91 euros (trois mille deux cent quarante-six euros et quatre-vingt-onze centimes), avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;

déboute PERSONNE2.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

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

condamne PERSONNE2.) 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