

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1279/24
du 16.4.2024

Dossier n° L-BAIL-264/23

Audience publique du seize avril deux mille vingt-quatre

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

- 1) PERSONNE1.),
- 2) PERSONNE2.) et
- 3) PERSONNE3.),

demeurant tous à L-ADRESSE1.) ;

parties demanderesses au principal,
parties défenderesses sur reconvention,

comparant par Maître Philippe SYLVESTRE, avocat à la Cour, assisté par Maître Eléonore TREVISAN, avocat, demeurant tous deux à Luxembourg ;

e t

- 1) la société anonyme SOCIETE1.) S.A.,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, sinon par tout autre organe autorisé à

la représenter, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.) ;

partie défenderesse au principal,
partie demanderesse sur reconvention,

comparant par Maître Emeline DEQUEKER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître François REINARD, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Luxembourg, et

2) l'établissement public autonome ORGANISATION1.), LUXEMBOURG,

établi et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représenté par son comité de direction actuellement en fonctions, inscrit au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.) ;

partie défenderesse,

comparant par Maître Joris FONTAINE, avocat, en remplacement de Maître Géraldine MERSCH, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 21 avril 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 6 juin 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après trois remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 16 janvier 2024 à 9 heures, salle JP 0.15.

Les parties demanderesse au principal et défenderesses sur reconvention, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), comparurent par Maître Philippe SYLVESTRE, avocat à la Cour, assisté par Maître Eléonore TREVISAN, avocat, tandis que la partie défenderesse au principal et demanderesse sur reconvention, la société anonyme SOCIETE1.) S.A., comparut par Maître Emeline DEQUEKER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître François REINARD, avocat à la Cour. L'autre partie défenderesse, l'établissement public autonome ORGANISATION1.), LUXEMBOURG, comparut par Maître Géraldine MERSCH, avocat à la Cour.

Après avoir entendu les mandataires des parties en leurs explications et conclusions, le tribunal refixa l'affaire pour continuation des débats à l'audience

publique du mardi, 5 mars 2024 à 9 heures, salle JP 0.15, lors de laquelle elle fut utilement retenue.

Les parties demanderesses au principal et défenderesses sur reconvention, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), recomparurent par Maître Philippe SYLVESTRE, avocat à la Cour, assisté par Maître Eléonore TREVISAN, avocat, tandis que la partie défenderesse au principal et demanderesse sur reconvention, la société anonyme SOCIETE1.) S.A., recomparut par Maître Emeline DEQUEKER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître François REINARD, avocat à la Cour. L'autre partie défenderesse, l'établissement public autonome ORGANISATION1.), LUXEMBOURG, comparut par Maître Joris FONTAINE, avocat, en remplacement de Maître Géraldine MERSCH, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications 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 :

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 21 avril 2023, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après les « ASSOCIES ») ont sollicité la convocation de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après la société « SOCIETE1. ») et de l'établissement public ORGANISATION1.), LUXEMBOURG devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner la société SOCIETE1.) à leur restituer l'original de la garantie bancaire sous peine d'une astreinte de 1.000.- euros « *par jour de retard dans un délai de huit jours à compter de la signification du jugement à intervenir* » ;
- voir condamner la société SOCIETE1.) à leur payer la somme de 11.400.- euros, avec les intérêts légaux de retard à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;
- « *faire défense à la ORGANISATION1.) de procéder à l'exécution de la garantie bancaire* ».

Les ASSOCIES réclament en outre une indemnité de procédure de 3.000.- euros, la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance, « *avec distraction au profit de Me Philippe Sylvestre, qui affirme en avoir fait l'avance* », ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Lors de l'audience des plaidoiries, les ASSOCIES ont renoncé à leurs demandes à voir condamner la partie adverse à leur restituer l'original de la garantie bancaire sous peine d'astreinte, de faire défense à l'établissement public ORGANISATION1.), LUXEMBOURG (ci-après la « ORGANISATION1. ») de procéder à l'exécution de la garantie bancaire et de la renonciation de Maître Philippe SYLVESTRE à sa demande en distraction des frais et dépens de l'instance.

Il y a lieu de leur en donner acte.

En ce qui concerne leur demande initiale à voir condamner la société SOCIETE1.) à leur payer la somme de 11.400.- euros au titre du remboursement des avances sur charges payées pour les années 2021 et 2022, les ASSOCIES modifient leur demande en concluant à la condamnation de la partie adverse à leur rembourser la somme de 3.672,08.- euros au titre d'un trop-payé de charges pour l'année 2021 et reconnaissent redevoir la somme de 323,70.- euros pour l'année 2022.

Ils sollicitent en outre la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur rembourser le montant prélevé sur la garantie bancaire à première demande d'un montant de 46.328,50.- euros.

Au final, leur demande en condamnation de la SOCIETE1.) s'élève à la somme de 47.025,78.- euros, à augmenter des intérêts légaux de retard à compter de la demande en justice jusqu'à solde, sous peine d'une astreinte de 1.000.- euros par jour de retard dans un délai de huit jours à compter de la « *signification* » du jugement à intervenir.

La société SOCIETE1.) conteste toutes les demandes des ASSOCIES et sollicite reconventionnellement leur condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, à lui payer les montants suivants :

- 39.184,04.- euros au titre d'indemnités d'occupation, sinon d'indemnités d'indisponibilité, pour la période du 1^{er} juillet 2022 au 10 octobre 2022, à augmenter des intérêts légaux tels que de droit à partir du 11 novembre 2022, date de la facture, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- 417,16.- euros au titre du solde du décompte des charges locatives pour l'année 2021, avec les intérêts légaux tels que de droit à partir du 11 novembre 2022, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- 17.501,88.- euros au titre du solde du décompte des charges locatives du 1^{er} janvier 2022 au 10 octobre 2022, à augmenter des intérêts tels que de droit à partir du 11 novembre 2022, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) réclame finalement une indemnité de procédure de 3.000.- euros et la condamnation des ASSOCIES à tous les frais et dépens de l'instance.

Par contrat de bail du 28 novembre 2018, les ASSOCIES ont pris en bail auprès de la société SOCIETE1.) un immeuble à bureau sis à L-ADRESSE4.). Dans le cadre de ce contrat de bail, ils ont constitué une garantie bancaire à première demande auprès de la ORGANISATION1.) d'un montant de 66.690.- euros.

En date du 18 août 2021, les ASSOCIES ont résilié le contrat de bail avec effet au 30 juin 2022.

I) Moyens et demandes des parties

Les ASSOCIES exposent avoir quitté les lieux en date du 8 juillet 2022 et que les parties seraient notamment en désaccord quant à une moquette qu'ils ont fait installer dans les escaliers menant du rez-de-chaussée au second étage afin de protéger les escaliers en bois de l'immeuble.

Le 30 juin 2022, les parties à l'instance auraient inspecté les lieux afin de discuter notamment du sort à réserver à cette moquette.

A ce moment, ils auraient proposé soit de la nettoyer complètement et de la remettre à neuf, soit de l'enlever à leurs frais *« sous la condition expresse qu'aucune indemnité de ne lui soit réclamée en relation avec ce poste eu égard au temps nécessaire pour faire intervenir un prestataire »*.

Malgré la promesse de la bailleresse de prendre position le jour même, celle-ci ne se serait pas exécutée. Par conséquent, ils auraient fait remettre à neuf la moquette pour le 8 juillet 2022, soit la date prévue pour l'état des lieux de sortie. A cette date, Maître BENA aurait remis les clés de l'immeuble à Monsieur PERSONNE4.), représentant de la bailleresse, et cette dernière aurait dès lors récupéré l'entière jouissance des lieux.

Alors même que la moquette aurait été, aux dires de la bailleresse, en état impeccable, elle aurait exigé qu'elle soit enlevée à leurs frais. Après s'être exécutés, la bailleresse aurait le 27 juillet 2022 réclamé une remise à neuf complète des escaliers, ce qu'ils auraient également acceptée dans un souci de conciliation tel qu'il résulterait d'un courriel du 12 août 2022. Ils auraient à nouveau précisé qu'ils accepteraient de faire procéder à la remise à neuf des escaliers à condition que la bailleresse ne leur réclame pas d'indemnités supplémentaires.

Les travaux de remise à neuf des escaliers auraient commencé le 1^{er} septembre 2022 *« pour se terminer quelques jours plus tard »*.

En date du 11 novembre 2022, la bailleresse leur aurait réclamé le paiement de la somme de 39.184,04.- euros *« au titre d'indemnité « d'occupation / perte de loyer pour la période du 1^{er} juillet 2022 au 10 octobre 2022 » »*.

Nonobstant leur contestation de cette facture, ils auraient, par courrier du 16 décembre 2022, été informés par la ORGANISATION1.) que la bailleresse aurait fait appel à la garantie bancaire pour un montant de 46.328,50.- euros. Or, cet appel à la garantie bancaire serait « *manifestement abusif* ».

Comme ils n'auraient plus occupé les lieux postérieurement au 8 juillet 2022, la bailleresse ne serait fondée à leur réclamer ni des loyers ni des indemnités d'indisponibilité.

Ils précisent en outre qu'entre l'envoi du courrier de résiliation et la prise d'effet de la résiliation, la bailleresse aurait fait procéder à de multiples visites des lieux en vue de leur relocation.

Ils contestent en outre certains postes des décomptes des charges locatives relatifs aux exercices 2021 et 2022.

La SOCIETE1.) se rapporte à prudence de justice concernant la recevabilité de la requête.

Au fond, elle conteste la version des faits telle que relatée par les ASSOCIES.

Elle conteste tout d'abord avoir donné son accord pour la pose de cette moquette. Ensuite, elle renvoie à un projet d'état des lieux de sortie rédigé par la société anonyme SOCIETE2.) S.A. (ci-après la société « SOCIETE2. ») et transmis le 28 juin 2022 aux ASSOCIES aux termes duquel il résulte qu'un accord devait encore être trouvé sur le sort à réserver à la moquette en énonçant « *Par courriel du 08/03/2022, le Locataire a été informé que le Propriétaire pourrait être d'accord que le Locataire laisse la moquette en place à condition que le Locataire prenne en charge la moitié des frais liés à l'enlèvement de ladite moquette* ».

Sur demande des ASSOCIES, la visite des lieux en vue de l'établissement de l'état des lieux de sortie prévue initialement le 30 juin 2022 aurait été reportée au 5 juillet 2022 afin de leur permettre de réaliser quelques travaux et de lever certaines remarques ayant été reprises dans le projet d'état des lieux de sortie. Les ASSOCIES auraient refusé la proposition faite par la société SOCIETE2.) le 8 mars 2022 et celle-ci lui aurait transmis le vendredi 1^{er} juillet 2022 la contre-proposition des ASSOCIES (soit d'enlever la moquette à leurs frais, soit de la laisser sur place sans contrepartie financière). Elle conteste tout engagement de sa part de se prononcer sur la proposition des ASSOCIES le jour même, à défaut d'avoir été présente lors de cette réunion. En effet, la société SOCIETE2.) l'aurait représentée lors de cette réunion sans que celle-ci n'ait cependant eu le pouvoir de l'engager.

Le lundi 4 juillet 2022, la société SOCIETE2.) aurait informé les ASSOCIES qu'elle avait accepté leur proposition d'enlever la moquette à leurs frais. Les ASSOCIES auraient à ce moment refusé leur proposition initiale au motif qu'ils auraient fait nettoyer la moquette à défaut pour elle de leur avoir répondu le 30 juin 2022.

En date du 8 juillet 2022, un état des lieux de sortie aurait été dressé (et signé) entre les parties sans qu'elle n'ait accepté toutes les remarques additionnelles manuscrites apposées par les ASSOCIES et notamment celles concernant la moquette.

Par courriel du 30 août 2022, les ASSOCIES auraient informé la société SOCIETE2.) que les travaux de réfection commenceraient le 1^{er} septembre 2022 et devraient durer 15 jours. Ils auraient en outre demandé accès à l'immeuble par courriels des 26 et 30 septembre, puis le 4 octobre 2022.

Compte tenu de la fin des travaux liés à l'enlèvement de la moquette, soit le 8 octobre 2022, les ASSOCIES seraient tenus au paiement d'une indemnité d'occupation, sinon d'indisponibilité, à concurrence de la somme de 39.184,04.- euros.

Elle estime que la remise des clés serait sans pertinence pour établir la date de la libération des lieux loués. Comme les lieux n'avaient pas été restitués en *pristin* état, il serait faux d'affirmer qu'elle aurait repris la jouissance pleine et entière de ceux-ci. Ainsi, à chaque demande des ASSOCIES d'avoir accès aux lieux afin d'y réaliser les travaux non terminés le 8 juillet 2022, elle leur aurait remis les clés de l'immeuble. Elle conclut que les ASSOCIES auraient dès lors continué d'avoir « *l'accès et la jouissance de l'immeuble* ».

En renvoyant à l'avenant à l'état des lieux de sortie du 22 septembre 2022 (signé entre les parties le 11 octobre 2022), elle affirme que les ASSOCIES auraient non seulement reconnu leur obligation de remettre en état les escaliers mais aussi que les travaux d'enlèvement de la moquette auraient eu lieu le 19 juillet 2022, les travaux de remise en état des escaliers auraient eu lieu du 1^{er} septembre 2022 au 16 septembre 2022 et que la libération effective des lieux ne serait intervenue que le 11 octobre 2022.

L'indemnisation à laquelle elle aurait droit pour la période du 1^{er} juillet 2022 au 11 octobre 2022 serait à qualifier d'indemnité d'occupation au cas où le tribunal retiendrait que les ASSOCIES auraient gardé la jouissance des lieux après le 8 juillet 2022, sinon d'indemnité d'indisponibilité. Elle soutient qu'elle aurait à plusieurs reprises insisté pour réclamer la remise des lieux dans le même état qu'en début de bail, c'est-à-dire de retirer la moquette et la remise en état des escaliers sans que les ASSOCIES ne se soient exécutés pour la date échéance du bail.

La SOCIETE1.) réclame en outre la condamnation des ASSOCIES à lui payer la somme de 417,16.- euros au titre du solde du décompte de charges pour l'exercice 2021 ainsi que la somme de 17.501,88.- euros au titre du solde des charges jusqu'au 10 octobre 2022 et renvoie à l'appui de sa demande notamment aux décomptes établis par la société SOCIETE2.) ainsi qu'à toutes les pièces justificatives, y compris les preuves de paiement.

La SOCIETE1.) réfute le reproche selon lequel son appel à la garantie serait « *manifestement abusif* ». Au regard des montants redus par les ASSOCIES, elle aurait été en droit de faire appel à la garantie bancaire à première demande. Ainsi, elle confirme avoir fait appel à la garantie bancaire à première demande pour un montant de 46.328,50.- euros, qui se ventile comme suit :

- 39.184,04.- euros au titre d'indemnité d'occupation, sinon d'indisponibilité, pour la période du 1^{er} juillet 2022 au 10 octobre 2022 ;
- 417,21.- euros au titre du solde des charges locatives pour l'exercice 2021 ; et
- 6.727,27.- euros au titre du solde des charges locatives pour l'exercice 2022 et plus précisément jusqu'au 11 octobre 2022.

Les ASSOCIES répliquent en insistant sur l'accord oral de la SOCIETE1.) pour poser la moquette et sur les tergiversations de la bailleresse quant au sort à réserver à celle-ci. Dès le mois de novembre 2021, les parties auraient dressé un inventaire de l'état des lieux et auraient discuté du sort des installations qu'ils auraient réalisées en cours de bail. A ce moment, il n'y aurait aucun désaccord entre les parties.

La question de la moquette ne serait apparue que lors de la réunion du 30 juin 2022 au cours de laquelle ils auraient proposé de la nettoyer et de la remettre en état, soit de l'enlever à leurs frais. Contrairement à l'engagement de la bailleresse, celle-ci n'aurait pas pris position sur cette question le jour même mais n'aurait répondu qu'en date du 5 juillet 2022. Dès lors, la réalisation des travaux d'enlèvement et de remise en état n'était pas possible pour le 8 juillet 2022. Par ailleurs, la bailleresse aurait omis de se présenter sur les lieux le 5 juillet 2022. Seule la société SOCIETE2.) aurait été présente mais sans que celle-ci n'ait été habilitée pour valablement engager la bailleresse. Dès lors, il aurait été convenu d'un nouveau rendez-vous le 8 juillet 2022.

Ils insistent encore pour dire qu'ils auraient restitué le 8 juillet 2022 toutes les clés et qu'ils n'avaient dès lors plus la jouissance des lieux. A ce titre, ils renvoient à leurs différentes demandes adressées à la société SOCIETE2.) pour se voir accorder l'accès aux lieux pour y faire réaliser les travaux. La SOCIETE1.) aurait dès lors gardé la jouissance exclusive des lieux, y compris pendant les travaux. Comme des traces de colle étaient présentes sur les escaliers suite au retrait de la moquette, ils auraient, par courriel du 25 juillet 2022, proposé à la SOCIETE1.) de prendre à leur charge les frais d'enlèvement de la colle, montant évalué sur base du devis d'un professionnel. Or, la bailleresse aurait refusé cette proposition et aurait insisté sur une remise en *pristin* état de leur chef en violant ainsi son obligation de minimiser son préjudice.

Ils auraient, à nouveau dans un souci de conciliation, accepté de se plier à toutes les demandes de la SOCIETE1.) concernant la moquette en précisant à chaque fois

que leur acceptation serait conditionnée par l'absence de demande en paiement de quelques autres indemnités par la bailleuse. En tout état de cause, leur libération des lieux le 8 juillet 2022, constatée par une ordonnance rendue en matière de référé par le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg le 14 juin 2023, mettrait fin à leur obligation de payer une indemnité d'occupation.

Les ASSOCIES reprochent à la SOCIETE1.) de ne pas leur avoir remis de décompte annuel au 30 juin de chaque année comme prévu par le contrat de bail et ne leur avoir communiqué les pièces justificatives que dans le cadre de la présente instance.

Ils contestent certains postes des décomptes de charge dont le détail est repris ultérieurement.

Au regard de leurs contestations, ils concluent à un solde en leur faveur d'un montant de 3.672,08.- euros pour l'exercice 2021, et réclament la condamnation de la SOCIETE1.) à leur payer cette somme.

Sur le principe, ils considèrent que le solde du décompte de charges pour l'exercice 2022 doit être arrêté au 8 juillet 2022. Sur base d'un décompte ventilé au 8 juillet 2022 et compte tenu de leurs contestations partielles tant quant aux charges réclamées qu'aux frais de remise en état, ils concluent en un solde en faveur de la bailleuse d'un montant de 323,70.- euros.

L'appel à la garantie bancaire à première demande serait frauduleux non seulement étant donné qu'ils ne seraient pas redevables des montants réclamés mais également étant donné que celle-ci aurait été tirée par la SOCIETE1.), alors que les charges devraient être payées à la société SOCIETE2.) au regard des dispositions du contrat de bail.

Lors de l'audience des plaidoiries du 5 mars 2024, la SOCIETE1.) a précisé réclamer la somme de 5.739,09.- euros au titre du décompte de charges pour l'exercice 2022 ainsi que la somme de 11.762,80.- euros au titre des frais de remise en état.

A titre subsidiaire, la SOCIETE1.) sollicite la nomination d'un expert avec la mission suivante :

« examiner et déterminer les dégâts et les dommages affectant l'immeuble et notamment le parquet, les murs, les boiseries escalier, les volets et les fenêtres de l'immeuble sis à L-ADRESSE4.), sur base du projet de l'état des lieux de sortie des 08.07.2022 et de l'avenant du 22.09.2022 et des photographies y annexées ainsi que sur les lieux litigieux ;

- *constater le défaut d'entretien des appareils de climatisation ;*
- *déterminer les travaux aptes à y remédier et vérifier si ces travaux correspondent à ceux renseignés dans les offres et factures de remise en état produites en cause ;*

- *se prononcer sur le bien-fondé de l'offre SOCIETE3.) pour l'entretien des installations de climatisation et des factures n° 2023/P0165 de SOCIETE4.), n° 04-01-B001 de SOCIETE5.), n° 04-01-B002 de SOCIETE5.) ».*

Elle s'oppose finalement à la demande adverse au titre de l'indemnité de procédure et à une condamnation sous peine d'astreinte.

Les ASSOCIES s'opposent à l'offre de preuve au motif tout d'abord qu'elle serait tardive. L'expert serait dans l'impossibilité de détailler les prétendus dégâts locatifs uniquement sur base des photographies versées en cause ; or, une visite des lieux serait sans pertinence, ceux-ci ayant été reloués depuis plus d'un an. De même la mission proposée concernant la climatisation serait sans pertinence à défaut pour eux de l'avoir utilisée. Ils rappellent en outre qu'aucun frais d'entretien de la climatisation ne leur aurait été réclamé pour les années 2019, 2020 et 2021.

II) Appréciation

A) Quant au rejet de la farde de pièce n° VI des ASSOCIES

Par télécopie du 19 janvier 2024, Maître François REINARD a sollicité le rejet de la farde de pièce n° VI de Maître Philippe SYLVESTRE comprenant un seul document, à savoir une note de plaidoiries de 24 pages, rejetée par le tribunal lors de l'audience des plaidoiries du 16 janvier 2024.

En effet, lors de cette audience, Maître Philippe SYLVESTRE, en sa qualité de mandataire des parties requérantes, a voulu remettre une note de plaidoiries détaillée, non communiquée préalablement au tribunal. La procédure en matière de bail à loyer étant une procédure orale, et au regard de sa qualité de mandataire des demandeurs, qui ont saisi le tribunal d'une requête détaillée, le tribunal a rejeté cette note, à l'exception des deux dernières pages comprenant le dispositif adapté au regard de l'évolution du dossier depuis le dépôt de la requête introductive d'instance. Maître Philippe SYLVESTRE, assisté par Maître Eléonore TREVISAN, a développé en détails tous les moyens et demandes des ASSOCIES et l'affaire a été refixée pour continuation des débats à l'audience du 5 mars 2024, notamment pour lui permettre de répliquer aux moyens de Maître François REINARD et de l'offre de preuve formulée par la SOCIETE1.).

Après l'audience des plaidoiries du 16 janvier 2024, Maître Philippe SYLVESTRE a communiqué une farde de pièce n° V comprenant une pièce ainsi qu'une farde de pièce n° VI comprenant comme seule pièce la note de plaidoiries rejetée précédemment.

Etant donné que cette note avait été rejetée lors de l'audience des plaidoiries, à l'exception des deux dernières pages relatives au dispositif de la demande, et que Maître Philippe SYLVESTRE a pu développer l'intégralité de ses moyens et

demandes lors des audiences du 16 janvier 2024 et du 5 mars 2024, il y a lieu de faire droit à la demande de Maître François REINARD et de rejeter la farde de pièce n° VI, qui ne constitue à l'évidence pas une pièce à l'appui des moyens et demandes exposés.

B) Quant au fond

Suite à la modification de la demande originale des ASSOCIES, le tribunal est actuellement saisi d'une demande en condamnation de la SOCIETE1.) à leur payer la somme de 47.025,78.- euros en reprochant à la SOCIETE1.) d'avoir frauduleusement fait appel à la garantie bancaire à première demande au motif qu'ils seraient redevables d'une indemnité d'occupation, sinon d'indisponibilité, des arriérés de charges et des frais de remise en état.

La SOCIETE1.) s'oppose à cette demande et sollicite à titre reconventionnel la condamnation des ASSOCIES à lui payer une indemnité d'occupation, sinon d'indisponibilité, les soldes des décomptes de charges pour les exercices 2021 et 2022 et les frais de remise en état des lieux.

Concernant la garantie locative fournie en l'espèce par une garantie bancaire, le tribunal rappelle que 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, 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, P. 31, n° 2/2001, n° 65).

Avant d'apprécier le bien-fondé de la demande concernant le remboursement du montant tiré sur la garantie locative, il y a lieu d'analyser les demandes reconventionnelles formulées par la SOCIETE1.) pour s'opposer à la demande des ASSOCIES.

1) Quant aux indemnités d'occupation respectivement indemnités d'indisponibilité réclamées pour la période du 1^{er} juillet 2022 au 11 octobre 2022

La SOCIETE1.) réclame la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, des ASSOCIES à lui payer la somme de 39.184,04.- euros au titre d'arriérés « *d'indemnité d'occupation/perte de loyers sinon d'indemnité d'indisponibilité pour la période du 1^{er} juillet 2022 au 10 octobre 2022* », avec les intérêts légaux à partir du 11 novembre 2022, date de la facture, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il est constant en cause que les ASSOCIES ont résilié le contrat de bail avec effet au 30 juin 2022 et que la remise des clés est intervenue le 8 juillet 2022.

Le contrat de bail ayant valablement pris fin le 30 juin 2022, la SOCIETE1.) n'est plus fondée à réclamer des arriérés de loyers pour la période postérieure à cette date mais a droit à une indemnité d'occupation sans droit ni titre en raison de la privation de la jouissance subie par elle.

A la fin du bail, il y a obligation dans le chef du locataire de restituer le bien loué. Cette obligation est réglée aux articles 1730 à 1732 du Code civil. Cette obligation est double, à savoir il existe une obligation dans le chef du locataire de restituer le bien tout court, et une obligation de restituer le bien en bon état.

L'obligation de restituer l'objet du bail constitue une obligation de résultat dans le chef du preneur, qui implique de la part du preneur la remise à la disposition du bailleur de tous les locaux compris dans la location, de sorte que ce dernier soit en mesure de reprendre entièrement la jouissance des lieux (cf. Pas. 2/2001, p. 341, point 109 et p. 343, point 114). Le preneur est tenu de remettre à son départ toutes les clés qu'il possède au bailleur (cf. Les Nouvelles, p. 580, point 869 ; Les baux, p. 215, point 274).

Il résulte de l'état des lieux de sortie contradictoire du 8 juillet 2022 que les ASSOCIES, représentés par Maître PERSONNE2.), ont restitué l'intégralité des clés de l'immeuble, complètement vidé, à la SOCIETE1.), ce qui n'est pas contesté par cette dernière. Il est partant acquis que depuis cette date, la bailleuse a récupéré entièrement la jouissance des lieux, ce qui est confirmé par le fait que pour chaque intervention d'un professionnel en vue de la remise en état des lieux, les ASSOCIES ont sollicité la remise des clés de l'immeuble.

La demande de la SOCIETE1.) au titre de l'indemnité d'occupation sans droit ni titre se limite par conséquent à la période du 1^{er} juillet au 8 juillet 2022.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans le fait pour l'occupant sans droit ni titre de se maintenir indûment dans les lieux et de porter ainsi préjudice au légitime propriétaire en le privant de la jouissance de son bien. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire du seul fait de l'occupation. Dans la fixation de l'indemnité d'occupation, il est en principe fait référence à la valeur locative du bien. Si cette valeur peut être égale au loyer ancien, les parties peuvent démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur (cf. Pas. 31, Compte-rendu de jurisprudence, n° 189, p. 377).

En l'espèce, le montant réclamé par la SOCIETE1.) est fondé sur le montant du loyer en vigueur avant la fin du bail.

A défaut d'autres éléments et de contestations à ce sujet, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle redue au même montant que l'ancien loyer, soit la somme de 10.079,70.- euros.

La demande de la SOCIETE1.) en paiement d'une indemnité d'occupation sans droit ni titre à déclarer fondée pour un montant de 2.651,10.- euros.

Il est constant en cause que la SOCIETE1.) a déjà fait appel à la garantie bancaire à première demande pour un montant dépassant le montant retenu par le tribunal et que le paiement effectif est intervenu le 22 septembre 2023.

A défaut pour la SOCIETE1.) de justifier d'un évènement déclencheur des intérêts légaux antérieur à son activation de la garantie bancaire, il n'y a pas lieu d'augmenter la somme de 2.651,10.- euros d'intérêts.

Tel que rappelé ci-dessus, le preneur est soumis à la double condition à la fin du bail, premièrement de restituer l'objet du bail et deuxièmement de le restituer en bon état.

A défaut pour le locataire de remplir cette deuxième obligation, le bailleur peut non seulement réclamer une indemnisation pour les dégâts locatifs occasionnés par le preneur mais également réclamer une 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 pendant la durée nécessaire à la constatation des dégâts et pendant celle requise pour l'exécution des réparations (cf. Marianne HARLES, Le bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, Pas. t. 31, n° 192, p. 379).

Il y a tout d'abord lieu de constater que la SOCIETE1.) limite sa demande au titre de l'indemnité d'indisponibilité pour la période du 1^{er} juillet 2022 jusqu'au 11 octobre 2022, soit pour la durée de remise en état des escaliers, et ne réclame pas d'indemnité d'indisponibilité pendant la période nécessaire à la réparation des autres dégâts locatifs pour lesquels elle réclame une indemnisation.

Il est constant en cause que les ASSOCIES ont fait poser au cours du bail une moquette dans les escaliers menant du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage afin de protéger les escaliers en bois.

Les parties sont en désaccord quant à l'accord donné ou pas par la bailleuse pour l'installation de cette moquette. Or, ce désaccord est sans pertinence pour la solution du présent litige, étant donné qu'au regard du contrat de bail, les locaux doivent être restitués dans le même état qu'en début du bail en tenant compte de l'usure normale des lieux. Les lieux devaient dès lors *a priori* être restitués, à la fin du bail, sans la moquette installée par les locataires, sauf accord contraire de la bailleuse.

Il résulte d'un courriel du 11 novembre 2021 adressé par la société SOCIETE2.) au représentant des ASSOCIES que les parties avaient fait le point sur le sort des installations réalisées par ces derniers. Dans le cadre de cet échange, la société SOCIETE2.) précise « *nous avons compris que vous pourriez laisser en place ces installations à la fin du contrat de bail (sans contrepartie financière de la part du propriétaire, sauf malentendu de notre part) et pour lesquels vous souhaitez donc demander l'accord préalable du propriétaire* ». La société SOCIETE2.) s'est engagée à transmettre

cette demande à la bailleuse. Or, malgré un nombre très important de pièces versées de part et d'autre, le tribunal ignore la réponse donnée par la bailleuse à cette demande.

Il résulte d'un courriel de la société SOCIETE2.) au représentant des ASSOCIES du 5 juillet 2022 qu'« en date du 08 mars 2022, nous vous avons informé par e-mail que le propriétaire pourrait en principe être d'accord que vous laissiez la moquette en place à condition que vous preniez en charge la moitié des frais d'enlèvement de la moquette ». Le tribunal ignore à nouveau quelle était la suite à ce courriel. Le courriel du 5 juillet 2022 précise encore que les ASSOCIES auraient fait une contreproposition le 23 mai 2022 et que les discussions se sont intensifiées à la fin du mois de juin 2022 (soit quelques jours avant la fin du bail) et le début du mois de juillet 2022.

Le tribunal rappelle que la bailleuse, comme tout créancier, a une obligation de minimiser son préjudice en prenant toutes les mesures raisonnables qui s'imposent pour ne pas aggraver le préjudice subi ou pour en diminuer l'étendue.

Au regard des pièces soumises à l'appréciation du tribunal, il résulte que la SOCIETE1.) a tardé à se positionner avec précision sur la demande des ASSOCIES du sort à réserver à la moquette, laissant planer la possibilité soit de son accord à sa conservation, soit son enlèvement postérieur à la libération des lieux. A défaut pour la bailleuse de s'être positionnée avant le jour même de la fin du bail, soit le 30 juin 2022, elle ne saurait reprocher aux ASSOCIES de ne pas avoir restitué les lieux en *pristin* état. Ce n'est qu'après la fin du bail que la bailleuse a insisté à plusieurs reprises à voir remettre les lieux en *pristin* état de lieux, c'est-à-dire d'enlever la moquette et la remise en état des escaliers.

Quant au moyen de la SOCIETE1.) tiré de l'absence de jouissance des lieux jusqu'au 11 octobre 2022 en raison des travaux à réaliser par les ASSOCIES, il convient de rappeler qu'elle avait récupéré toutes les clés de l'immeuble le 8 juillet 2022. Il résulte des échanges de courriels qu'à chaque intervention d'un professionnel, les ASSOCIES ont demandé à la société SOCIETE2.) l'accès aux lieux que ce soit pour établir les devis ou pour réaliser les travaux. Cet accès a été accordé de manière ponctuelle telle qu'il découle des échanges de courriels versés en cause.

Il ne résulte par ailleurs d'aucune pièce versée en cause que les lieux auraient été indisponibles, c'est-à-dire que la bailleuse n'aurait pas pu présenter les lieux à de potentiels locataires ou qu'elle n'aurait pas pu conclure de nouveau contrat de bail jusqu'au 11 octobre 2022 et partant qu'elle aurait subi un quelconque préjudice.

Au regard des développements qui précèdent, la SOCIETE1.) doit être déboutée de sa demande au titre de l'indemnité d'indisponibilité.

2) Quant au décompte des charges locatives pour l'exercice 2021

La SOCIETE1.) réclame la condamnation des ASSOCIES à lui payer la somme de 417,16.- euros au titre du solde du décompte de charges pour l'exercice 2021, avec les intérêts légaux à partir du 11 novembre 2022, date de la facture, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, tandis que les ASSOCIES réclament sa condamnation à leur payer la somme de 3.672,08.- euros.

A l'appui de sa demande, la SOCIETE1.) verse un décompte détaillé et les pièces justificatives quant aux charges réclamées.

Pour l'exercice 2021, les ASSOCIES contestent le poste relatif aux « *frais de gestion* » pour un montant de 3.495,12.- euros. Si les parties avaient prévu un plafonnement des frais de gestion mensuel à 3 % du loyer mensuel, il appartiendrait cependant toujours à la bailleuse de les justifier. Or, en l'espèce, la SOCIETE1.) se contenterait de verser une facture de la société SOCIETE2.) pour un montant correspondant à 3 % du loyer sans autre précision.

Ils renvoient à une décision de la Justice de paix du 22 novembre 1991 qui a retenu que le bailleur doit justifier que des frais ont été engagés dans l'intérêt du locataire pour réclamer le paiement de ces frais au locataire.

La SOCIETE1.) s'oppose à ce moyen et soutient que les parties seraient libres de prévoir les charges à supporter par le locataire et que les règles prévues en matière de copropriété ne seraient pas applicables en l'espèce, étant donné qu'elle serait propriétaire unique de l'immeuble. Elle renvoie en outre aux décomptes des charges pour les exercices 2018 et 2019 desquels il résulterait qu'elle aurait toujours mis à charge des ASSOCIES des frais de gestion (pour 2019 à hauteur de 2,75 % du loyer à titre de geste commercial) et que ces frais n'ont jamais été contestés par les locataires.

Quant à la répartition des frais et charges entre le locataire et le bailleur, le tribunal rappelle que « *Les parties peuvent en principe librement prévoir dans le contrat de bail la question de savoir quelles charges sont à supporter par le locataire, y compris les impôts et taxes, sauf les restrictions apportées par la loi du 21 septembre 2006 concernant les charges devant être payées par le locataire d'un bail à usage d'habitation...* » (Lex THIELEN, Le contrat de bail, n° 56).

C'est par conséquent à juste titre que la SOCIETE1.) a renvoyé à la liberté contractuelle des parties en matière de bail commercial.

Aux termes de l'article 5.1., 3^{ème} alinéa du contrat de bail, « *Le Propriétaire pourra recourir à une société de gestion pour s'occuper de la gestion de l'immeuble, mais en aucun cas, les frais de gestion mensuels de l'immeuble que le Propriétaire pourra mettre à charge du Locataire ne pourront dépasser un montant de 3% du loyer mensuel effectif hors charge payé par le Locataire. Le Propriétaire s'engage formellement à gérer l'immeuble en bon père de famille, sans faire de frais excessifs à charge du locataire* ».

Conformément à l'article 1134 du Code civil, les conventions librement formées entre parties leur tiennent lieu de loi.

A défaut pour les parties d'avoir expressément prévu que les montants réclamés au titre des frais de gestion seraient à détailler et à justifier expressément, la SOCIETE1.) est partant en droit de réclamer un montant forfaitaire ne pouvant dépasser 3 % du montant du loyer mensuel effectif. Ce seuil n'ayant pas été dépassé, le moyen des ASSOCIES laisse à être fondé.

Les ASSOCIES sont partant à débouter de leur demande à ce titre et la demande de la SOCIETE1.) au titre du solde du décompte de charges pour l'exercice 2021 est partant justifiée pour le montant de 417,16.- euros.

Il n'y a pas lieu d'augmenter ce montant des intérêts légaux pour les mêmes motifs que ceux précédemment développés pour l'indemnité d'occupation sans droit ni titre.

3) Quant au décompte des charges locatives pour l'exercice 2022 et aux dégâts locatifs

La SOCIETE1.) sollicite la condamnation des ASSOCIES à lui payer la somme de 17.501,88.- euros au « *titre de charges pour l'exercice 2022, jusqu'à la date du 11 octobre 2022* » et verse à l'appui de sa demande notamment un décompte et des pièces justificatives relatives aux frais réclamés.

Au regard du décompte de charges versé en cause, il s'avère que la SOCIETE1.) a regroupé dans un même décompte les montants réclamés tant au titre des charges que des frais de remise en état.

Sur demande du tribunal, la SOCIETE1.) précise qu'elle sollicite la condamnation des ASSOCIES à lui payer la somme de 5.739,09.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 11 novembre 2022, date de la facture, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, à titre de charges pour l'exercice 2022 et la somme de 11.762,80.- euros au titre des frais de remise en état.

Le tribunal se doit tout d'abord de constater que la SOCIETE1.) n'a, malgré les multiples pièces versées en cause, et malgré demande expresse du tribunal, pas versé de décompte ventilant clairement ses demandes au titre du décompte des charges pour l'exercice 2022 et les frais de remise en état mais se contente de renvoyer à ses pièces n^{os} 39 a et 39 w.

Au regard de ces pièces, elle ventile l'intégralité des frais réclamés à titre des charges pour l'exercice 2022 et pour les frais de remise en état en quatre catégories :

- « *Frais pour canalisation, impôt foncier, poubelles* » pour un total de 1.129,02.- euros ;
- « *Autres frais divers* » pour un total de 5.206,49.- euros ;

- « *Frais divers* » pour un total de 3.943,80.- euros ;
- « *Frais de remise en état* » pour un total de 11.122,58.- euros.

Le tribunal ignore les postes additionnés par la SOCIETE1.) pour parvenir au montant réclamé de 5.739,09.- euros au titre du solde des charges locatives et du montant réclamé de 11.762,80.- euros au titre des frais de remise en état.

Le tribunal s'appuie dès lors sur le décompte pour l'exercice 2021 et part du principe que les mêmes frais sont réclamés pour l'exercice 2022, sauf à y rajouter les frais de l'entretien de climatisation facturés pour la première fois en 2022.

- Quant aux charges locatives pour l'exercice 2022

Etant donné que la SOCIETE1.) estime que la libération effective des lieux a eu lieu le 11 octobre 2022, elle réclame les charges échues jusqu'à cette date.

Les ASSOCIES contestent tout d'abord redevoir les charges jusqu'au 11 octobre 2022 au motif que la libération des lieux serait intervenue le 8 juillet 2022 et contestent plus généralement d'autres postes réclamés.

Etant donné que les ASSOCIES ont libéré les lieux le 8 juillet 2022, c'est à juste titre qu'ils soutiennent qu'ils ne sont redevables des charges locatives qu'à cette date. Par conséquent, les charges pour la « *redevance de scellement de sol 2022* » sont à réduire au montant de 55,61.- euros, les charges pour l'impôt foncier à 478,04.- euros et les charges relatives aux « *frais divers 2022* » à 10,36.- euros.

En revanche, les contestations des ASSOCIES relatives aux frais de gestion pour l'exercice 2022 laissent à être fondées pour les mêmes causes que pour ceux se rattachant à l'exercice 2021.

Les ASSOCIES contestent en outre les charges suivants :

- « *ramonage conduit de fumée* » réalisé le 16 décembre 2022 pour un montant de 157,95.- euros,
- « *entretien chaudière* » pour un montant de 615,58.- euros,
- « *révision toiture* » du 9 décembre 2022 pour un montant de 866,34.- euros,
- « *élagage arbres* » du 10 novembre 2023 pour un montant de 1.368,80.- euros,
- « *entretien climatisation* » pour un montant de 568,40.- euros,

notamment pour avoir été engagées des mois après la libération des lieux.

Au regard de l'article 5.1. du contrat de bail, les ASSOCIES sont tenus de prendre en charge notamment les « *frais d'entretien et les petites réparations* » tout comme les

frais relatifs au « *nettoyage et l'entretien des zones vertes (comme par exemple les arbres et haies), les taxes de canalisation, taxes des immondices, les frais d'entretien de la toiture et de la façade, les frais de ramonage annuel des cheminées, les frais d'entretien des installations de chauffage et de climatisation, l'impôt foncier* ».

C'est partant à juste titre que la SOCIETE1.) affirme que les frais de ramonage sont au regard du contrat de bail à charge des ASSOCIES ; toujours est-il que ces travaux ont été réalisés plus de six mois après la libération des lieux (le ramonage pour l'exercice 2021 a été réalisée le 4 octobre 2021). Il y a par conséquent lieu de mettre à charge des ASSOCIES ces frais au *pro rata* de leur occupation des lieux, soit pour un montant de 81,79.- euros.

En ce qui concerne l'entretien de la chaudière, c'est frais sont également en principe à charge des ASSOCIES. Si la facture relative à cet entretien mentionne bien qu'elle concerne l'entretien pour l'année 2022, elle ne renseigne pas la date d'intervention exacte de la société SOCIETE6.) ; pire, elle est datée au 29 septembre 2023. A défaut pour la SOCIETE1.) d'expliquer ce délai incompréhensible, elle ne saurait mettre ces frais à charge des ASSOCIES.

Selon les explications fournies par la SOCIETE1.), le poste « *révision toiture* » viserait des frais d'entretien de la toiture, soit le nettoyage des gouttières et la réparation d'une fenêtre serait dès lors à charge des ASSOCIES. Ces travaux ayant été réalisés le 9 décembre 2022, soit cinq mois après la libération des lieux et à défaut pour la SOCIETE1.) d'expliquer ce délai, elle ne saurait mettre ces frais à charge des ASSOCIES.

Quant aux frais relatives à l'« *élagage des arbres* » réalisé le 10 novembre 2023, le moyen de la SOCIETE1.) selon lequel ces frais relèveraient des frais de l'entretien du jardin laisse à être fondé. En effet, il résulte du décompte versé en cause que des travaux d'entretien du jardin ont été réalisés le 13 mai 2022 pour un montant de 368,73.- euros. Ces charges ne sont d'ailleurs pas contestées par les ASSOCIES. L'entretien du jardin ayant été réalisé le 13 mai 2022, il n'y *a priori* pas de raison de mettre à charge des ASSOCIES des frais supplémentaires pour l'élagage d'arbres réalisés en plus des mois après la libération des lieux. A défaut pour la SOCIETE1.) de justifier cette nécessité, ces frais ne sont pas à charge des ASSOCIES.

Concernant les frais d'entretien de la climatisation, la SOCIETE1.) renvoie aux dispositions du contrat de bail pour entendre les mettre à charge des ASSOCIES qui s'y opposent, étant donné qu'ils n'auraient jamais utilisé cette climatisation et que pour les exercices précédents l'année 2022, aucun entretien n'aurait été réalisé.

A défaut pour la SOCIETE1.) d'avoir versé de facture quant à ces frais d'entretien (seule une offre de prix n'est versée) et donc d'avoir exposé ces frais, elle n'est pas fondée à réclamer le paiement de la somme de 568,40.- euros aux ASSOCIES.

- Quant aux dégâts locatifs

La SOCIETE1.) réclame la condamnation des ASSOCIES à l'indemniser du chef de divers dégâts locatifs pour la somme de 11.762,80.- euros, sans que le tribunal ne sache exactement quels dégâts sont réclamés, les frais de remise en état s'élevant au regard du décompte versé en cause à 11.122,58.- euros.

Au regard du décompte versé par les ASSOCIES et les explications fournies à l'audience, ils acceptent les coûts de réparations pour les postes suivants :

- *Rebouchage trous mur cage d'escalier,*
- *Mise en peinture, mur – pièce avant 1^{er} étage,*
- *Vérification fonctionnement électrique luminaire hall d'entrée entrée entreposé à la cave,*
- *Pose luminaire hall d'entrée,*
- *Rebouchage trous parquet suite à enlèvement goulotte, prises électriques – palier 1^{er} étage,*
- *Fourniture et pose porte congélateur – pièce avant gauche 2^e étage,*
- *Déplacement pour matériel,*
- *Nettoyage général après travaux + mise au recyclage matériel de protections,*
- *Frais de déplacement,*
- *Frais de parking.*

Les ASSOCIES s'opposent partiellement à la demande de la SOCIETE1.) en indemnisation pour dégâts locatifs. Seuls les postes litigieux seront analysés ci-après.

Selon l'article 1732 du Code civil, « [le preneur] répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute ».

Seule la réparation de dégâts imputables au locataire et qui ne résultent pas d'une usure normale ou de la vétusté peut être mise à charge du preneur.

Il est évident que tout usage de la chose, même normal, l'abîme inévitablement dans une certaine mesure.

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 (cf. Trib. d'arr. Lux., 27 mars 2012, BIJ n° 8/12, p. 157).

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués dans le même état qu'il les a reçus lors de la prise à bail (abstraction faite de l'usure normale) 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. Trib. d'arr. Lux., 21 octobre 2014, n° 160.810 du rôle).

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 (cf. Trib. d'arr. Lux., 5 février 1987, n° 35.323 du rôle).

Le Tribunal rappelle que le bailleur peut prouver les dégradations moyennant tous les moyens de preuve légalement admis.

Il appartient dès lors dans un premier temps à la SOCIETE1.) de prouver les dégâts allégués.

En vertu des articles 55 et 58 du Nouveau Code de procédure civile, les parties ont la charge d'alléguer à l'appui de leurs prétentions les faits propres à les fonder et il appartient à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Au vu de ces principes directeurs qui régissent la charge des preuves, il appartient donc aux parties de soumettre les éléments de preuve qui justifient leurs prétentions.

Le juge apprécie les prétentions au vu des éléments de preuve, dont les pièces, que les parties lui soumettent.

L'incertitude et le doute subsistant à la suite de la production d'une preuve doivent nécessairement être retenus au détriment de celui qui avait la charge de la preuve. Il n'est pas suffisant de retenir la vraisemblance d'un fait pour le tenir pour établi. Un jugement ne peut donc être fondé sur des preuves qui laissent subsister une incertitude (CA, 21 décembre 2011, n° 31982 du rôle ; voir aussi Cass. B., 19 décembre 1963, Cass. F., ch. soc., 31 janvier 1962, et Cass. F., ch. soc., 15 octobre 1964, cités dans P. KINSCH, « Probabilité et certitude dans la preuve en justice », JTL, 2009, p. 42 et s., n° 18 et s.).

A l'appui de sa demande, la SOCIETE1.) verse notamment un « *relevé* » d'état des lieux de sortie du 30 juin 2022, comprenant des remarques manuscrites en partie illisibles et paraphées par les représentants des parties (si les mandataires des parties sont d'accord sur l'identité des personnes ayant assisté à l'établissement de cet état des lieux, ils sont en désaccord sur la question de savoir à qui il y a lieu d'attribuer les différentes paraphes), un état des lieux de sortie du 8 juillet 2022, un avenant à l'état des lieux de sortie daté au 22 septembre 2022 ainsi que des factures relatives aux frais réclamés.

En ce qui concerne la présentation de l'état des lieux de sortie, les parties précisent que les pages situées à *verso* correspondent à l'état des lieux de sortie, soit au total 19 pages, et les pages *recto* l'état des lieux d'entrée, 12 pages. Il y a partant lieu de constater que toutes les pages ne se répondent pas et que les rajouts en

couleurs et les mentions manuscrites en partie illisibles rendent la compréhension de l'état des lieux de sortie quasi impossible.

Au regard des plaidoiries, le tribunal déduit que la SOCIETE1.) réclame tout d'abord la somme de 640,22.- euros pour l'entretien et le réglage des fenêtres, étant donné qu'elle renvoie dans sa motivation aux mentions de l'état des lieux de sortie qui indiqueraient que le poignée de la fenêtre du milieu de la pièce « *avant droite* » bougerait et que la poignée de la fenêtre de droite de la pièce « *avant gauche* » serait à vérifier tout comme la poignée de la fenêtre côté jardin de la pièce « *arrière droite* ». Les ASSOCIES contestent cette demande au motif que l'indication « *à vérifier* » ne signifierait pas la présence d'un quelconque dégât.

Il résulte de la facture de la société SOCIETE7.) que toutes les fenêtres de l'immeuble ont été vérifiées et ajustées. Étant donné qu'il ne résulte pas de l'état des lieux de sortie que les poignées des fenêtres auraient été endommagées, la SOCIETE1.) ne saurait réclamer le paiement de ces frais aux ASSOCIES.

Les contestations des ASSOCIES portent en outre sur les postes détaillés ci-dessous :

- « *Frais de nettoyage vitres + volets* » pour un montant de 614,25.- euros, l'état des lieux de sortie serait muet quant à la propreté des vitres et volets et qu'en début de bail, les volets n'auraient pas été nettoyés.

La SOCIETE1.) renvoie à l'état des lieux de sortie qui retiendrait que le nettoyage des volets « *côté extérieur* » n'aurait pas été réalisé pour plusieurs pièces.

Il résulte de l'état des lieux de sortie que « *Les locaux ont été nettoyés, sauf les volets du premier et du deuxième étage (côté extérieur) et les parties supérieures de quelques vitres* ».

Étant donné que les locataires sont tenus de restituer les lieux dans un état propre, c'est à juste titre que la SOCIETE1.) réclame les frais de nettoyage à hauteur de 614,25.- euros.

- « *Mise en peinture mur – toilette 2^e étage* » pour un montant de 187,44.- euros, l'état des lieux de sortie ayant retenu que le mur serait propre.

Les indications à l'état des lieux de sortie sont contradictoires « *présence de traces de réparations sur les murs (suite à l'installation d'accessoires par le Locataire et l'enlèvement des accessoires par ce dernier). Le mur est propre est repeint* ». Suivi d'une mention barrée « *A vérifier sur place* », le tribunal conclut que la SOCIETE1.) n'a pas établi ce dégât et que la demande en indemnisation n'est pas fondée pour ce poste.

- « *Mise en peinture tablette de fenêtre – pièce arrière droit 2^e étage* » pour un montant de 75.- euros, étant donné que la tablette aurait été propre et nettoyée à la libération des lieux.

A nouveau, l'état des lieux de sortie est contradictoire, alors qu'il renseigne la mention « *traces, tâches sur la tablette de fenêtre – c'est inexact la tablette est propre et nettoyée* ».

La SOCIETE1.) n'établissant pas ce dégât, sa demande en réparation n'est pas fondée.

- « *Fourniture et pose source lumineuse dans applique murale – RDC pièce arrière droite* » pour un montant de 5,10.- euros, au motif qu'ils auraient changé l'ampoule avant l'établissement de l'état des lieux de sortie.

Il résulte de l'état des lieux de sortie que les ASSOCIES avaient bien remplacé cette ampoule mais qu'elle a « *grillé lors de l'état des lieux* ». La demande de la SOCIETE1.) est partant fondée pour le montant réclamé.

- « *Refixation siège WC – toilette RDC* » pour un montant de 13,76.- euros, étant donné que celui-ci aurait toujours bougé compte tenu de la forme de la cuvette.

Il est constant en cause que le siège du WC bouge. A défaut pour les ASSOCIES d'établir que tel état déjà le cas en début de bail, notamment en raison de la forme de la cuvette, la demande en indemnisation de la bailleuse est fondée pour le montant réclamé.

- « *Fourniture et pose nouveau portes-papier WC et brosse de nettoyage – toilettes RDC, 1^e et 2^e étage* » pour un montant de 165,15.- euros, ces équipements n'auraient pas été présents en début de bail.

A défaut pour la SOCIETE1.) d'établir que les porte-papier et les brosses de nettoyage auraient été endommagés ou cassés, ce poste doit être écarté.

- « *Déplacement pour matériel* » pour un montant de 566,58.- euros

Ce poste n'étant pas vérifiable au regard de la facture émise par la société SOCIETE2.), il doit être écarté.

- « *Fourniture et pose sangle volet* », pour un montant de 100,58.- euros au motif que ce dégât relèverait de l'usure normale.

A défaut pour la SOCIETE1.) de préciser la localisation d'un quelconque dégât nécessitant la « *fourniture et pose sangle volet* », le tribunal est dans

L'impossibilité de vérifier tant l'existence d'un dégât locatif que d'évaluer si le dommage dépasse l'usure normale. Ce poste est partant à écarter.

- « *Refixation enrouleur volet – pièce avant 1^{er} étage* » pour un montant de 27,53.- euros, au motif que l'enrouleur aurait été mis en place par la bailleresse en cours de bail.

Il résulte de l'état des lieux de sortie que l'enrouleur du volet bouge mais également qu'il fonctionne. Dès lors, il y a lieu de constater que le dégât à l'enrouleur ne dépasse pas l'usure normale et la bailleresse ne saurait dès lors mettre à charge des ASSOCIES les frais pour la refixation de l'enrouleur.

- « *Fourniture et pose butée de volet – pièce avant gauche 1^{er} étage* » pour un montant de 21,26.- euros au motif que ce prétendu dégât n'aurait pas été documenté dans l'état des lieux de sortie.

L'état des lieux de sortie est muet sur ce poste. A défaut pour la bailleresse d'avoir établi ce prétendu dégât, ces frais ne sont pas à charge des ASSOCIES.

- « *Travaux parquet en bois* » pour un montant de 7.373,25.- euros, étant donné que le parquet aurait déjà été abîmé en début de bail et que les dégâts supplémentaires constatés relèveraient de l'usure normale.

La SOCIETE1.) reconnaît qu'en début de bail, le parquet aurait présenté quelques griffes, ce qui serait cependant très différents aux traces noires constatées en fin de bail. Elle renvoie en outre à la facture de la société SOCIETE4.) qui indiquerait la réparation d'importantes griffes, traces grises/noires et taches à différents endroits.

Au regard de l'état des lieux d'entrée, il résulte que le parquet avait été poncé et vitrifié et que quelques traces noires et des griffes étaient présentes dans différentes pièces. Cependant, au regard des constatations reprises dans l'état des lieux de sortie et des photos versées en cause, il y a lieu de constater que la présence de dégâts importants au niveau du parquet dépassant l'usure normale.

La demande en indemnisation de la SOCIETE1.) est partant justifiée pour le montant réclamé.

Les ASSOCIES contestent finalement que les frais relatifs à l'intervention de la société SOCIETE2.) pour la réalisation de l'état des lieux sortie à hauteur de 884,81.- euros soient à leur charge à défaut de l'avoir mandatée. Elle rappelle en outre que la société SOCIETE2.) aurait été mandatée par la bailleresse et que cette dernière devrait dès lors supporter ces frais.

La SOCIETE1.) soutient au contraire que ces frais seraient à charge des ASSOCIES, étant donné qu'ils auraient « *sollicité et accepté l'intervention de l'assistance de SOCIETE8.)* ».

Le tribunal se doit à nouveau de constater que malgré question expresse, la SOCIETE1.) n'a pas pu indiquer si elle réclame ces frais au titre des charges pour l'année 2022 ou bien au titre des frais de remise en état.

Sur question du tribunal, les ASSOCIES ont précisé que pendant toute la durée du bail, leur seul interlocuteur avait été la société de gestion SOCIETE2.). Il est par ailleurs constant en cause que la société SOCIETE2.) a été mandatée par la SOCIETE1.) pour la gestion de l'immeuble et qu'elle avait la charge d'organiser tous les travaux d'entretien et servait d'intermédiaire avec la bailleuse.

Il ne résulte d'aucune pièce versée en cause que les parties à l'instance auraient d'un commun accord convenu de mandater la société SOCIETE2.) de l'établissement de l'état des lieux de sortie aux frais des locataires ou que la SOCIETE1.) aurait informé les ASSOCIES que les coûts de l'établissement de l'état des lieux de sortie par la société de gestion n'étaient pas inclus dans les frais de gestion. Les frais de l'intervention de la société SOCIETE2.) sont partant à charge de la SOCIETE1.) et celle-ci doit être déboutée de sa demande.

Conclusion

Au regard des développements qui précèdent, et à défaut pour la SOCIETE1.) d'avoir ventilé ses demandes au titre des charges pour l'exercice 2022 et des frais de remise en état, le tribunal déduit les montants non retenus à la charge des ASSOCIES du montant total réclamé par la bailleuse, soit de la somme de 17.501,88.- euros.

La demande de la SOCIETE1.) au titre du décompte des charges pour l'exercice 2022 et des frais de remise en état est fondée et justifiée pour un montant de 11.952,22.- euros [17.501,88 - (83,57 - 55,61) - (718,33 - 478,04) - (12,45 - 10,36) - 76,79 - 615,58 - 866,34 - 1.368,80 - 568,40 - 640,22 - 187,44 - 75 - 165,15 - 566,58 - 100,58 - 27,53 - 21,26].

Au final, les demandes reconventionnelles de la SOCIETE1.) sont fondées et justifiées pour un montant de 15.020,48.- euros.

Il est constant en cause que la SOCIETE1.) a fait appel à la garantie bancaire à première demande pour un montant de 46.328,50.- euros (payé par la ORGANISATION1.) en date du 22 septembre 2023).

C'est partant à juste titre que les ASSOCIES reprochent à la SOCIETE1.) d'avoir fait appel à la garantie bancaire à première demande pour un montant dépassant largement les montants rédus.

Le tribunal rappelle que les ASSOCIES réclament le remboursement de l'intégralité du montant dont a fait appel la bailleresse qu'elle chiffre à la somme de 47.25,78.- euros sans autre précision. Le tribunal ignore par quel moyen elle parvient à ce montant rappelant que la SOCIETE1.) a fait appel de la somme de 46.328,50.- euros.

Au vu de ce qui précède, la demande des ASSOCIES en restitution de la garantie locative est fondée pour un montant de 31.308,02.- euros (46.328,50 - 15.020,48), à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 16 janvier 2024, jour de leur demande en justice, jusqu'à solde.

Il n'y a cependant pas lieu de faire droit à la demande de ASSOCIES à voir assortir cette condamnation d'une astreinte, étant donné qu'aux termes de l'article 2059 du Code civil, l'astreinte est exclue des condamnations au paiement d'une somme d'argent.

4) Quant aux demandes accessoires

Les ASSOCIES tout comme la SOCIETE1.) réclament chacun une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les deux parties sont à débouter de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure respectives, étant donné que la condition de l'iniquité requise par la loi fait défaut.

Les ASSOCIES demandent finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

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.

Par application de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de mettre les frais et dépens de l'instance à charge de la société anonyme SOCIETE1.) S.A.

Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

d é c l a r e les demandes principales et reconventionnelles recevables ;

d o n n e acte à PERSONNE1.), à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) qu'ils renoncent à leurs demandes à voir condamner la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à leur restituer l'original de la garantie bancaire sous peine d'astreinte, de faire défense à l'établissement public ORGANISATION1.), LUXEMBOURG de procéder à l'exécution de la garantie bancaire et de la renonciation de Maître Philippe SYLVESTRE à sa demande en distraction des frais et dépens de l'instance ;

d o n n e acte à PERSONNE1.), à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) de la modification de leurs demandes ;

d i t fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. au titre de l'indemnité d'occupation sans droit ni titre pour la période du 1^{er} juillet 2022 au 8 juillet 2022 pour un montant de 2.651,10.- euros ;

d i t non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en obtention d'une indemnité d'indisponibilité et en d é b o u t e ;

d i t non fondée la demande de PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) au titre du décompte de charges pour l'exercice 2021 et en d é b o u t e ;

d i t fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. au titre du solde du décompte de charges pour l'exercice 2021 pour un montant de 417,16.- euros ;

d i t fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. au titre du décompte des charges pour l'exercice 2022 et des frais de remise en état pour un montant de 11.952,22.- euros ;

c o n s t a t e que la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a fait appel à la garantie bancaire pour un montant de 46.328,50.- euros ;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en restitution de la garantie bancaire pour un montant de 31.308,02.- euros ;

partant, c o n d a m n e la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à payer à PERSONNE1.), à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) la somme de 31.308,02.- (trente-et-un mille trois cent huit virgule zéro deux) euros, à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 16 janvier 2024, jour de leur demande en justice, jusqu'à solde ;

d i t non fondées les demandes en obtention d'une indemnité de procédure de part et d'autre et en d é b o u t e ;

d i t qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

c o n d a m n e la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

Tania NEY,
juge de paix

Tom BAUER,
greffier