

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1621/24
L-BAIL-569/23

Audience publique du 15 mai 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

1) **PERSONNE1.**), et

2) **PERSONNE2.**), les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

parties demanderesses

les deux comparant à l'audience du 4 mars 2024

comparant par PERSONNE1.) à l'audience du 15 avril 2024

e t

1) **PERSONNE3.**), et

2) **PERSONNE4.**), les deux demeurant à **L-ADRESSE2.)** (ADRESSE3.))

parties défenderesses

comparant par Maître Aline CONDROTTE, avocate 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 1^{er} septembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 2 octobre 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Aline CONDROTTE se présenta pour PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 22 novembre 2023, puis refixée au 19 février 2024 et ensuite au 4 mars 2024.

Lors de la prédite audience, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ainsi que Maître Aline CONDROTTE furent entendus en leurs moyens et conclusions. L'affaire fut ensuite refixée pour la continuation des débats à l'audience du 15 avril 2024.

Lors de cette dernière audience, PERSONNE1.) et Maître Aline CONDROTTE furent entendus en leurs derniers 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 1^{er} septembre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à leur payer au minimum la somme de 659,69 euros, avec les intérêts tels que de droit à partir de la demande en justice, à titre de garantie locative indûment retenue et de charges injustifiées, et pour voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries du 15 avril 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 522 euros.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) soulèvent, à titre principal, la nullité de la requête pour libellé obscur.

A titre subsidiaire, ils demandent à voir débouter les requérants de leur demande et ils sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Ils demandent encore acte qu'en cours d'instance, ils ont d'ores et déjà remboursé aux requérants une somme de 660 euros.

1. Quant au libellé obscur

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) soulèvent la nullité de la requête pour libellé obscur, en faisant valoir qu'au dispositif de leur requête, les requérants réclameraient le paiement « *au minimum* » de la somme de 659,69 euros, mais qu'il ne serait pas possible sur base de la motivation de cette requête, et notamment sur base de la page annexée à la requête où il y aurait d'autres prétentions, de comprendre ce qui est effectivement réclamé.

Les défendeurs estiment que leur requête serait compréhensible.

L'article 20 alinéa de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose, entre autres, que la requête doit énoncer l'objet de la demande et contenir l'exposé sommaire des moyens, à peine de nullité.

Cette prescription doit être interprétée en ce sens que l'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur le sujet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

En effet, le but de la condition posée par ladite prescription est que le défendeur puisse savoir, avant de comparaître, quel est l'objet réclamé et à quel titre.

Or, si l'indication faite dans l'exploit introductif d'instance de l'objet de la demande ne saurait être sommaire, il n'en reste pas moins que dans l'appréciation qu'il est amené à faire du point de savoir si l'indication faite dans l'exploit même de l'objet de la demande est suffisamment complète pour que la partie assignée ne puisse pas se méprendre sur l'objet exact de la demande dirigée contre elle, il est permis au juge de tenir compte des éléments de la cause et notamment des données contenues dans un acte antérieur à l'exploit et dont il est établi que la partie assignée en avait connaissance avant d'être assignée (Cour 22 novembre 1995, Pas 29, page 461).

Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte, il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison (Cour 5 juillet 2007, n° 30520 du rôle).

L'inobservation des dispositions de l'article 20 alinéa 2 précité est sanctionnée par la nullité de l'acte introductif d'instance. La nullité pour libellé obscur est une nullité de forme dont la mise en œuvre est soumise aux conditions de l'article 264 du nouveau code de procédure civile. La nullité pour vice de forme ne peut être prononcée que si l'inobservation de la formalité, même substantielle, a eu pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse.

Aux termes de leur requête, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent que suivant contrat de bail écrit du 20 mars 2018, ils ont pris en location auprès de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) un appartement sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer de 2.280 euros, révisé au montant de 2.180 euros, et moyennant paiement d'une garantie locative sous forme de garantie bancaire d'une somme de 6.840 euros ; que le bail aurait pris fin le 15 avril 2023,

qu'ils auraient vidé les lieux loués à cette même date et qu'ils ne seraient pas redevables de loyers ou de charges locatives ; qu'en dépit de leurs demandes répétées de leur rembourser la garantie locative, les bailleurs auraient procédé arbitrairement et unilatéralement et malgré l'objection des requérants, le 30 juin 2023, à l'encaissement de la garantie locative à hauteur d'une somme de 6.066,43 euros ; que par courrier recommandé du 28 juillet 2023, ils auraient réclamé aux bailleurs le remboursement d'une somme de 2.215,41 euros ; que par courrier recommandé du 8 août 2023, les bailleurs auraient admis leur erreur et proposé le remboursement d'une somme de 1.455,72 euros qu'ils leur auraient en effet versée le 21 août 2023 ; que nonobstant, les bailleurs leur resteraient toujours redevables « *du montant restant de 659,69 euros au minimum détaillé ci-dessous et dans le dossier qui sera attaché ultérieurement à cette requête. Les requérants demandent également un examen scrupuleux de toutes les charges qui avaient déjà été prélevées et qu'ils jugent excessives* ».

Suit alors l'exposé suivant qui fait partie intégrante de la requête :

« (fichier en pdf) »

Il est constant en cause que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont d'ores et déjà remboursé la somme de 378,74 euros sur le premier poste contesté de 757,48 euros relatif au remplacement des housses du canapé, de sorte qu'on peut comprendre à la lecture de la requête que les requérants réclament à ce titre le remboursement de la somme de $(757,48 - 378,74 - 100 =) 278,74$ euros.

Il résulte encore de la requête que les requérants réclament le remboursement d'une somme de $(278,40 - 60 =) 218,40$ euros à titre de frais de nettoyage et une somme de 162,55 euros à titre de frais de remplacement de la batterie d'alarme injustement mis à leur charge.

Le total de ces trois postes s'élève à la somme de $(278,74 + 218,40 + 162,55 =) 659,69$ euros, à savoir exactement la somme réclamée « au minimum » par les requérants.

Au vu des explications fournies par les requérants sous la rubrique « Demande de preuve/clarification regardant les charges déjà prélevées », on peut encore comprendre qu'en réclamant le montant de 659,69 euros « au minimum », ils se sont réservé le droit d'augmenter leur demande en fonction des justificatifs et clarifications à recevoir en cours de procédure concernant les différents postes y énumérés.

Il s'ensuit que l'objet de la demande est indiqué avec une précision suffisante de sorte que les défendeurs n'ont pas pu se méprendre sur celui-ci.

Il en est de même des moyens invoqués à l'appui.

Les défendeurs ont dès lors été en mesure de préparer utilement leur défense, ce qu'ils ont d'ailleurs fait, ne justifiant partant pas non plus de l'existence d'un préjudice.

Le moyen de nullité soulevé par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) est partant à rejeter.

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

2. Quant au fond

Il est constant en cause que suivant contrat de bail conclu en date du 20 mars 2018 pour une durée d'un (1) an, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, ayant pris effet le 15 avril 2018, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont pris en location auprès de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) un appartement meublé sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.130 euros, et d'une avance sur charges d'un montant de 150 euros par mois, et moyennant paiement d'une garantie locative sous forme de garantie bancaire d'une somme de 6.840 euros.

Le bail a pris fin le 14 avril 2023 et les parties ont procédé le même jour à l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à la remise des clefs.

Le 30 juin 2023, les bailleurs ont procédé à l'encaissement de la garantie locative à hauteur d'une somme de 6.066,43 euros.

Le 21 août 2023, les bailleurs ont remboursé aux requérants une somme de 1.455,72 euros.

En cours de procédure, les bailleurs ont remboursé aux requérants une somme supplémentaire de 660 euros.

A l'audience des plaidoiries du 4 mars 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) précisent réclamer le remboursement des montants suivants, que le bailleur aurait indûment mis à leur charge :

- (757,48 – 378,74 – 100 =) 278,74 euros à titre de frais de remplacement des housses du canapé, en faisant valoir qu'ils les auraient nettoyées et lavées avant l'établissement de l'état des lieux de sortie, et qu'à part quelques taches cosmétiques, celles-ci auraient été parfaitement propres et utilisables, ce qui serait dûment prouvé par les photos versées en cause. L'état des lieux de sortie contradictoire ne prévoirait en outre pas le remplacement de ces housses et celles-ci auraient été dans un état relevant de l'usure normale après cinq ans d'utilisation.

Les bailleurs auraient en outre procédé au remplacement sans en discuter préalablement avec eux.

Ils ne pourraient dès lors pas mettre à leur charge la moitié des frais de remplacement s'élevant à une somme de 378,74 euros, mais uniquement une somme de 100 euros pour le nettoyage professionnel que les bailleurs affirmeraient avoir fait effectuer pour essayer d'enlever les taches cosmétiques ;

- (278,40 – 60 =) 218,40 euros à titre de frais de nettoyage correspondant à huit heures de nettoyage, en faisant valoir qu'ils auraient nettoyé l'appartement de fond en comble avant l'établissement de l'état des lieux de sortie et que celui-ci se serait trouvé dans un état propre. Ils contestent plus particulièrement que la photo d'une plaque de cuisson versée en cause par les bailleurs représenterait celle qui se trouvait dans leur appartement.
Ils relèvent encore que l'appartement n'aurait qu'une surface de 61 m² de sorte que huit heures de nettoyage seraient à l'évidence exagérées.
S'y ajouterait que les bailleurs n'auraient fait procéder au nettoyage qu'après la réalisation des travaux de remise en peinture de l'appartement, de sorte qu'ils suspecteraient les bailleurs que les huit heures de nettoyage correspondraient en fait à la remise en état après les travaux de peinture.
Les requérants contestent partant la facturation de huit heures de nettoyage supplémentaire, mais acceptent de payer deux heures de nettoyage supplémentaire, ce qui correspondrait à une somme de (2 x 30 =) 60 euros ;
- 162,55 euros à titre de frais de remplacement de la batterie d'alarme, en faisant valoir que le contrat de bail ne mettrait pas à leur charge le remplacement de tous les appareils électroniques, mais uniquement des ampoules, et il serait coutumier dans les contrats de bail que l'entretien et la réparation de tout équipement et appareil mis à disposition par le bailleur incomberait au bailleur, à part les dommages causés par le locataire. De plus, la facture communiquée par les bailleurs montrerait que le remplacement a été effectué par une agence de sécurité professionnelle, ce qui prouverait que l'alarme fait partie intégrante de l'appartement et ne peut être simplement entretenu ou remplacé par les locataires eux-mêmes, contrairement aux ampoules ;
- (575 : 2 =) 287,50 euros à titre de frais de remplacement de la tête de lit, en faisant valoir que même s'il y aurait effectivement eu une tache sur le coin supérieur gauche, le remplacement ne serait toutefois pas justifié, et les bailleurs ne pourraient partant pas leur facturer le prix de 575 euros de la nouvelle tête de lit, ce d'autant plus en considération de cinq ans d'utilisation, mais ils sont d'accord à prendre en charge la moitié de cette somme ;
- (211 – 32 =) 179 euros à titre de frais de remplacement d'une lampe de chevet, en faisant valoir que seul l'abat-jour aurait été légèrement endommagé, tandis que l'équipement principal de la lampe aurait été en bon état et que la lampe aurait toujours fonctionné. Il aurait dès lors été possible pour les bailleurs de remplacer uniquement l'abat-jour au lieu d'ajouter une nouvelle lampe, de sorte que seuls les frais de remplacement de l'abat-jour, qui s'élèveraient à un montant de 32 euros, seraient à mettre à leur charge ;
- 447,31 euros à titre de frais de réparation et d'entretien du chauffage et de la ventilation, en faisant valoir qu'il s'agirait de frais qui seraient normalement à la charge du bailleur ;
- 362,25 euros à titre de frais de gérance, en faisant valoir qu'il s'agirait de frais qui seraient normalement à la charge du bailleur ;

- 70,92 euros à titre de frais de bureau, en faisant valoir qu'il s'agirait de frais qui seraient normalement à la charge du bailleur.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) soutiennent que l'ensemble des frais mis à la charge des locataires seraient dûment justifiés.

Concernant les frais facturés aux locataires à titre de dégâts locatifs, ils précisent que l'appartement aurait été neuf lors de l'entrée des requérants, qu'il se serait agi d'une première location.

Ils affirment que les locataires auraient reconnu aux termes de l'état des lieux de sortie que les housses du canapé étaient tachées, et que celles-ci auraient été blanchies par l'utilisation d'un produit corrosif, de sorte qu'ils auraient valablement pu procéder à leur remplacement aux frais des locataires. Ils précisent qu'ils ne leur ont d'ailleurs facturé que 50% des frais de remplacement et non pas le montant total.

Les défendeurs soutiennent ensuite qu'il serait établi par l'état des lieux de sortie ainsi que par les photos prises le même jour, par l'attestation testimoniale de l'agent de nettoyage et par l'attestation testimoniale de l'agent immobilier, qu'il y avait d'importantes taches dans l'appartement et qu'un nettoyage complémentaire était nécessaire, et que les locataires y auraient marqué leur accord, de sorte que les frais y relatifs incomberaient aux requérants.

Ils auraient d'ailleurs averti les locataires que l'état de l'appartement devrait être impeccable et qu'un éventuel nettoyage supplémentaire leur serait facturé.

Ils estiment encore que le montant facturé de 278,40 euros serait tout à fait raisonnable, tout en ajoutant que l'article 15 du contrat de bail prévoirait d'ailleurs que si le nettoyage effectué par les locataires n'est pas parfait, les bailleurs peuvent charger une société de nettoyage professionnelle pour effectuer ce nettoyage.

Une mise en demeure préalable ne serait en outre pas requise pour faire intervenir une société de nettoyage.

La somme de 213 euros (et non pas de 211 euros) facturée aux requérants à titre de remplacement de la lampe de chevet serait également justifiée étant donné qu'il s'agirait d'une lampe de design de bonne qualité où l'abat-jour ne s'accrocherait pas normalement, de sorte que le remplacement de l'abat-jour seul ne serait pas possible. Cette lampe aurait d'ailleurs une valeur de 396 euros et ils ne réclameraient aux locataires qu'un montant de 181 euros pour cette lampe et le prix de 32 euros de l'abat-jour.

Il serait ensuite expressément mentionné dans l'état des lieux de sortie que la batterie de l'alarme est défectueuse et doit être remplacée, et, contrairement à ce qu'affirment les requérants, les frais afférents seraient à leur charge conformément à l'article 7 du contrat de bail.

Ce serait encore à tort que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament le remboursement de la somme de 447,31 euros pour frais de réparation et d'entretien du chauffage et de la ventilation exposés, étant donné qu'il s'agirait de frais qui sont à la charge du locataire et non pas à la charge du bailleur.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne pourraient enfin pas prétendre à un remboursement des frais de bureau facturés qui seraient en effet justifiés sur base de l'article 15 du contrat de bail aux termes duquel un montant d'au moins 60 euros serait dû pour frais d'administration et déplacements dans l'hypothèse de la nécessité de faire intervenir une société de nettoyage pour un nettoyage complémentaire, ce qui serait le cas en l'espèce.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) se rapportent en revanche à prudence de justice concernant les frais de gérance, et ils n'ont pas pris position quant à la demande en remboursement de la moitié des frais de remplacement de la tête de lit.

Pour s'opposer au remboursement réclamé, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) se prévalent de l'existence de dégâts locatifs et de charges locatives impayées.

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 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 4 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 15 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, ne met pas à la charge des locataires une obligation de nettoyage spéciale dérogatoire à celle qui incombe normalement aux locataires.

Il convient ensuite de rappeler que l'état des lieux de sortie établi contradictoirement entre parties, tel le cas en l'espèce, fait foi entre parties jusqu'à preuve du contraire, laquelle peut notamment être constituée par des photos dont il n'est pas contesté qu'elles représentent l'état des lieux loués au moment de la remise des clefs.

- *frais de remplacement des housses du canapé*

Les bailleurs ont retenu une somme de 378,74 euros sur la garantie locative à titre de frais de remplacement des housses du canapé.

Il est marqué dans l'état des lieux de sortie que les housses sont blanchies et qu'il y a des taches.

Or, l'ampleur de ce dégât n'y est pas décrit et il n'est illustré que par une seule photo des défendeurs qui ne permet toutefois pas d'établir l'existence d'un dégât excédant une usure normale de cinq ans, de sorte que les bailleurs ne peuvent, en principe, pas prétendre à une indemnisation de ce chef.

Comme PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont toutefois d'accord avec une indemnisation de 100 euros, ils peuvent prétendre de ce chef à un remboursement à hauteur de $(378,74 - 100 =) 278,74$ euros.

- *frais de nettoyage*

Les bailleurs ont retenu une somme de 278,40 sur la garantie locative à titre de frais de nettoyage supplémentaire.

Concernant en premier lieu les frais de nettoyage dont se prévalent les défendeurs, il résulte de la facture de la société SOCIETE1.) SARL d'un montant de 278,40 euros, que celle-ci a facturé 8 heures à un taux horaire de 30 euros hors TVA pour le nettoyage de l'appartement.

Il est marqué dans l'état des lieux de sortie qu'il existe plusieurs traces /taches au niveau de la pierre, du carrelage, des murs, du plafond et des boiseries, et au niveau du four électrique, cuisinière et céramiques, que le robinet de l'évier du WC séparé n'est pas bien nettoyé, que les tiroirs dans la cuisine et le congélateur ne sont pas nettoyés.

Ces constatations ne se trouvent pas contredites par les photos versées en cause par les requérants, mais elles sont au contraire corroborées par les photos versées en cause par les bailleurs et qui, à l'exception de celle représentant la plaque de cuisson et qui est contestée par les requérants, sont à prendre en compte comme éléments de preuve, de sorte que les bailleurs ont valablement pu faire procéder au nettoyage de ces éléments aux frais des locataires.

Au vu de l'ampleur restreinte de ces taches et traces, telle que documentée par les photos, le tribunal considère que trois heures doivent largement suffire pour le nettoyage de tous les prédits éléments.

Le reste de l'appartement se trouvait, au vu des photos versées en cause, dans un état propre, de sorte qu'un nettoyage aux frais des locataires n'était pour le surplus pas justifié.

Compte tenu du taux horaire de 30 euros hors TVA facturé par la société SOCIETE1.) SARL, les frais de nettoyage que les défendeurs peuvent mettre à la charge des requérants s'élèvent à un montant de (3 x 30 =) 90 euros hors TVA, soit 104,40 euros TVA de 16% comprise.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) peuvent dès lors prétendre de ce chef à un remboursement à hauteur de (278,40 – 104,10 =) 174 euros.

- *frais de remplacement de la batterie d'alarme*

Les bailleurs ont retenu une somme de 162,55 euros sur la garantie locative à titre de frais de remplacement de la batterie de l'alarme.

Il est admis que le remplacement d'une batterie d'un système d'alarme fait partie des réparations locatives qui incombent au locataire, de sorte que c'est à bon droit que les défendeurs ont refacturé aux requérants les frais afférents et qu'aucun remboursement n'est dès lors justifié de ce chef.

- *frais de remplacement de la tête de lit*

Les bailleurs ont retenu une somme de 575 euros sur la garantie locative à titre de frais de remplacement de la tête de lit.

Il est marqué dans l'état des lieux de sortie que la tête de lit présente des taches, ce qui n'est pas contesté par les requérants, et qu'elle est à remplacer.

La photo illustrative versée en cause par les défendeurs confirme effectivement la présence d'une très importante tache qui excède manifestement une usure normale de cinq ans, et il est indéniable que le seul moyen pour remédier à ce dégât consiste dans le remplacement de la tête de lit.

Or, il convient de tenir compte, dans l'estimation des dégâts, de la durée d'amortissement de certains objets dégradés. En effet, même les objets dégradés au-delà de l'usure normale ont subi l'effet du temps et il serait inéquitable d'allouer au bailleur une valeur à neuf et de l'enrichir injustement. (Novelles, M. La Haye et J. Vankerckhove, *Le louage de choses*, tome 1er, éd. Larcier, n° 985). (TAL, 16 mars 2021, numéro du rôle : TAL-2020-05880)

Compte tenu de la durée d'amortissement normale d'une tête de lit d'environ 15 ans et de la durée d'utilisation de cinq ans par les requérants de la tête de lit litigieuse, le fait d'allouer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) la valeur à neuf de la tête de lit leur procurerait un enrichissement injustifié et il y a dès lors lieu d'appliquer une décote de 30%, évaluée *ex aequo et bono*, du prix de remplacement.

Il s'ensuit que les frais de remise en état que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) peuvent de ce chef mettre à la charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) s'élèvent à une somme de $(70\% \times 575 =) 402,50$ euros.

La demande en remboursement des requérants est, compte tenu de la valeur à neuf de 575 euros de la tête de lit, partant fondée pour la somme de $(575 - 402,50 =) 172,50$ euros.

- *frais de remplacement d'une lampe de chevet*

Les bailleurs ont retenu une somme de $(181 + 32 =) 213$ euros sur la garantie locative à titre de frais de remplacement d'une lampe de chevet.

Dans l'état des lieux de sortie il est marqué que les abat-jours des lampes de chevets sont cassés et à remplacer, mais les parties s'accordent pour dire qu'il y avait un seul abat-jour cassé.

Force est de constater que l'affirmation des défendeurs selon laquelle il ne serait pas possible de remplacer uniquement l'abat-jour n'est étayée par aucune pièce justificative et reste partant à l'état de pure allégation.

Dans ces conditions, seuls les frais de remplacement de l'abat-jour sont à la charge des requérants, à savoir une somme de 32 euros telle qu'elle résulte du décompte des bailleurs du 8 août 2023, et PERSONNE1.) et PERSONNE2.) peuvent dès lors prétendre de ce chef à un remboursement à hauteur de $(213 - 32 =) 181$ euros, correspondant au prix de la lampe de chevet qui n'est pas à leur charge.

- quant aux charges locatives

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

Ne sont pas à la charge du locataire, mais à celle du bailleur, les grosses réparations ainsi que les autres réparations qui incombent normalement au locataire mais qui ne sont dues qu'à la vétusté ou à la force majeure.

Il incombe au bailleur de présenter un décompte de charges correct, clair et précis.

- *frais de réparation et d'entretien du chauffage et de la ventilation*

Les bailleurs ont retenu une somme de 447,31 euros sur la garantie locative à titre de frais de réparation et d'entretien du chauffage et de la ventilation.

En vertu des articles 3.1. et 3.2. du contrat de bail, les frais d'entretien du chauffage et de la ventilation sont à la charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), clauses qui sont en adéquation avec l'article 5 (3) précité de la loi du 21 septembre 2006, et qui sont partant valables.

Les frais de réparation du chauffage et de la ventilation ne sont en revanche pas à leur charge, s'agissant de grosses réparations incombant au bailleur.

Force est de constater que les pièces versées en cause par les bailleurs ne permettent pas de déterminer, pour le montant de 447,31 euros, quelle est la part correspondant aux frais d'entretien du chauffage, quelle est la part correspondant aux frais d'entretien de la ventilation, quelle est la part correspondant aux frais de réparation du chauffage et qu'elle est la part correspondant aux frais de réparation de la ventilation.

Dans ces conditions, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) n'établissent pas le bien-fondé de l'imputabilité de la somme de 447,31 euros aux locataires, de sorte que la demande en remboursement de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est de ce chef fondée pour la somme totale de 447,31 euros.

- *frais de gérance*

Les bailleurs ont retenu une somme de 362,25 euros sur la garantie locative à titre de frais de gérance.

Il résulte du décompte des charges de 2022 que les bailleurs ont mis en compte une somme de 362,50 euros à titre de frais de gérance technique.

Il est admis que les frais de gérance technique sont à la charge des locataires, même en l'absence de stipulation expresse dans le contrat de bail.

En guise de pièce justificative, les bailleurs versent en cause un mémoire d'honoraires de la société SOCIETE2.) SARL du 10 janvier 2022 d'un montant de 6.852,50 euros, relative à « *la gérance technique 2022 suivant décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires* », tout en précisant qu'il s'agit d'un immeuble en copropriété.

Or, ils ne versent pas en cause ladite décision de l'assemblée générale des copropriétaires ayant approuvé cette dépense, de sorte que devant les contestations de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ce poste n'est pas justifié.

La demande en remboursement de ce chef est partant fondée pour la somme totale de 362,25 euros.

- *frais de bureau*

Les bailleurs ont retenu une somme de 70,92 euros sur la garantie locative à titre de frais de bureau.

Aux termes de l'article 15, alinéa 2 du contrat de bail, il est stipulé que : « Lors de la remise des clés, le Preneur devra justifier du nettoyage et repassage par une société spécialisée de tout le linge de lit et des rideaux (s'il y en a). Le linge de lit devra être laissé dans son emballage original avec la facture jointe pour attestation. Les rideaux (s'il y en a) devront être remis en place (avec facture jointe). A défaut de respect des présentes dispositions, le Bailleur fera procéder aux frais du Preneur au nettoyage repassage et remise en place de tout le linge de lit et des rideaux (s'il y en a). Dans cette hypothèse s'ajoutera un supplément forfaitaire de 60 € pour frais d'administration et déplacements que le Bailleur déduira de la garantie bancaire. »

Il en résulte que la facturation d'une somme de 60 euros – et non pas de 70,92 euros – est uniquement facturable si le locataire n'a pas nettoyé, repassé et remis en place tout le linge de lit et les rideaux, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Il résulte d'ailleurs du décompte des charges de 2022 que le montant total du poste « frais de bureau » s'élève à une somme de 1.341,52 euros et que la part incombant à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) s'élève à la somme de 70,92 euros, ce qui établit la fausseté de la justification donnée par les défendeurs.

Dès lors, à défaut pour PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de justifier le bien-fondé de ce poste, la demande en remboursement de ce chef est encore à déclarer fondée pour la somme de 70,92 euros.

- conclusion

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent, que la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) du chef de remboursement d'une partie de la garantie locative est, déduction faite du remboursement supplémentaire de 660

euros effectué en cours d'instance par les défendeurs, à déclarer fondée pour la somme de (278,74 + 174 + 172,50 + 181 + 447,31 + 362,25 + 70,92 – 660 =) 1.026,72 euros.

3. Quant aux demandes accessoires

Eu égard à l'issue du litige, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne peuvent pas prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, tandis qu'il serait inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens et qu'il y a dès lors lieu de leur allouer une indemnité de procédure de 350 euros 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.) et PERSONNE2.).

Par ces motifs

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

rejette le moyen de nullité soulevé par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ;

déclare la demande recevable ;

la **déclare** fondée à concurrence de la somme de 1.026,72 euros ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 1.026,72 euros (mille vingt-six euros et soixante-douze centimes), avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 350 (trois cent cinquante) euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

déboute PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur 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 PERSONNE3.) et PERSONNE4.) 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