

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2959/24
L-BAIL-738/23

Audience publique du 7 octobre 2024

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.)

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant en personne

e t

1) **PERSONNE2.), et**

2) **PERSONNE3.), les deux demeurant à L-ADRESSE2.)**

parties défenderesses au principal
parties demanderesse par reconvention

les deux comparant en personne, assistés par PERSONNE4.), leur servant d'interprète

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 3 novembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 4 décembre 2023.

Lors de la prédite audience, les parties demanderesse et défenderesses comparurent en personne et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 28 février 2024, puis remise au 6 mai 2024 et ensuite refixée au 16 septembre 2024.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, PERSONNE1.) ainsi que PERSONNE2.) et PERSONNE3.), ces derniers assistés par PERSONNE4.), leur servant d'interprète, furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe le 3 novembre 2023, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 2.594,02.- EUR euros à titre de paiement des décomptes charges pour les années 2021 et 2022, avec les intérêts tels que de droit à partir de la demande en justice, et pour voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

PERSONNE1.)

La requérante expose que suivant contrat de bail écrit conclu le 15 mars 2021 avec prise d'effet au 15 mars 2021, elle a donné en location un appartement à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) situé au ADRESSE3.), L-ADRESSE4.), moyennant un loyer initial de 1.500.- EUR et 180.- EUR d'avances sur charges.

Le bail aurait valablement pris fin le 15 juillet 2022 et les locataires auraient libéré les lieux loués à cette même date.

Elle soutient avoir envoyé les décomptes de charges rectificatifs relatifs aux années 2021 et 2022 en date du 28 octobre 2023 aux parties défenderesses avec prière de régler le solde restant dû s'élevant à 294,81.- EUR pour l'année 2021 et à 2.299,21.- EUR pour l'année 2022.

A l'audience du 16 septembre 2024, sur question du tribunal, la requérante a précisé que le poste « *painting and repair* » d'un montant de 3.588,78.- EUR figurant sur le décompte pour l'année 2022 correspondrait à des frais de remise en état dus à des dégâts locatifs suivant facture de l'entreprise « SOCIETE1.) », tout comme la facture de « SOCIETE2.) » d'un montant de 386.10.- EUR.

Les désordres affectant le bien donné en location par la requérante et les réfections à effectuer auraient été les suivants :

- les deux chambres à coucher seraient affectées de moisissures de sorte que la peinture a dû être refaite ;
- dans la salle de bains, la douche serait également atteinte de moisissures et les joints en silicone ont dû être refaits ;
- dans le WC une grande tache se trouverait à la fois sur le sol et sur les carrelages ;
- la hotte aurait été pleine de graisse ;
- diverses rayures auraient été présentes sur les cadres des fenêtres ;
- la plaque de cuisson se situant dans la cuisine aurait été endommagée nécessitant son remplacement.

Afin d'établir les dégâts locatifs en question, PERSONNE1.) verse un document qu'elle qualifie d'état des lieux de sortie dressé par l'agence immobilière SOCIETE3.) dont la teneur est la suivante :

« *Bonjour Madame PERSONNE3.),*

Lors de la visite de l'état de lieux et remise des clés au propriétaire le 15 juillet 2022 en votre présence, 193 rte de ADRESSE5.), nous avons constaté plusieurs travaux à faire

- 1. Peinture dans les chambres*
- 2. Silicone douche*
- 3. Réparation coin WC*
- 4. Nettoyage*
- 5. Fenêtre Chambre*
- 6. Plaque de cuisson*

Nous avons les photos que je vous envoie par wetransfer.

Nous allons laisser faire les travaux par des sociétés et reviendrons vers vous avec le décompte final.

Je reste à votre entière disposition pour toute information complémentaire.

Cordialement

Présence : Madame PERSONNE3.) locataire, madame PERSONNE5.) et M PERSONNE6.) (immofuture). »

Elle fait valoir que contrairement aux affirmations de PERSONNE2.) et PERSONNE3.), l'appartement loué avait fait l'objet d'une rénovation partielle avant leur emménagement. A ce titre, elle verse une facture de la société SOCIETE4.) SA du 25 janvier 2021 ayant effectué des travaux d'assainissement dans la salle de bains. Selon les factures établies par la société SOCIETE5.) S.A. en date du 6 octobre 2021, le plan de travail de la cuisine a été remplacé ainsi que plusieurs fenêtres.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.)

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne contestent pas être redevables à la requérante de la somme figurant au décompte de charges pour l'an 2021 et en ce qui concerne celui pour l'année 2022, seul le poste « *painting and repair* » d'un montant de 3.588,78.- EUR ainsi que le montant de 386.10.- EUR relatifs à des frais de nettoyage effectués par l'entreprise « SOCIETE2.) » sont contestés.

Selon PERSONNE2.) et PERSONNE3.), il n'y aurait pas de dégâts locatifs leur imputables, mais la bailleresse refuserait, de façon injustifiée, de leur restituer la garantie locative de 3.000.- EUR dont ils sollicitent à titre reconventionnel le remboursement.

Les parties défenderesses remettent en cause la valeur probante de l'état des lieux de sortie établi par l'agence immobilière SOCIETE3.), sur lequel la partie requérante s'appuie pour faire valoir ses prétentions, pour avoir été dressé à posteriori. Ils n'auraient jamais signé le document en question qui ne leur a d'ailleurs jamais été soumis.

Elles contestent que les murs de l'appartement étaient affectés de moisissures lorsqu'elles ont quitté les lieux à la fin du bail.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) soutiennent que les photos figurant en annexe au document qualifié par la requérante « d'état des lieux de sortie » ne rapporterait pas la preuve de la présence de prétendues moisissures sur les murs dans les chambres et la salle de bains et autres dégradations.

En outre, ils font valoir que l'appartement aurait été dans un état propre à leur sortie, alors qu'ils avaient, facture à l'appui, engagé une société qui a effectué le nettoyage de l'appartement, de sorte que les frais y relatifs exposés par la bailleuse ne devraient pas être mis à leur charge.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) font encore valoir que la peinture de l'appartement aurait été dans un état correspondant à une usure normale et qu'il s'agit d'un logement ancien qui avait été occupé par le précédent locataire pendant près de 16 ans sans que l'immeuble ne subisse de rénovation.

Les parties défenderesses estiment que la requérante veut faire rénover l'appartement vétuste à leur frais.

Finalement, elles sollicitent, facture à l'appui, le remboursement des frais de traduction (350 + 100) de 450.- EUR, alors qu'ils ont dû faire appel à un interprète pour leur défense en justice.

Appréciation

➤ quant aux dégradations et dégâts locatifs

En vertu de l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un constat des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

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

Conformément à l'article 1732 précité du Code civil, il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur.

Il n'incombe en effet pas au bailleur de prouver que la dégradation ou la perte est imputable au locataire, mais il suffit de prouver que pendant la jouissance, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale.

Le preneur n'est cependant pas responsable des dégradations et pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure et de sa vétusté. En usant du bien loué en bon père de famille, le locataire n'encourt aucun reproche, même s'il en résulte inévitablement des traces d'usure,

tout usage, fût-il normal, est en effet de nature à laisser des traces dans une certaine mesure. Il n'est donc pas obligé de procéder à une remise à neuf des lieux à la fin du bail, même si l'immeuble lui avait été délivré dans un état impeccable, entièrement rénové, respectivement dans un état neuf.

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

Il convient encore de rappeler qu'aux termes de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Suivant l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Au vu de ces principes directeurs régissant la charge de la preuve, il incombe à chacune des parties d'établir le bien-fondé de sa demande.

D'emblée, le Tribunal relève que la requérante ne chiffre aucune demande en relation avec le plan de travail, les cadres des fenêtres ainsi que la hotte prétendument endommagés, de sorte que la juridiction de céans analysera uniquement les postes en relation avec les factures émises par les entreprises « SOCIETE1.) » et « SOCIETE2.) ».

Suivant les pièces soumises à l'appréciation du tribunal, le document établi par l'agence immobilière SOCIETE3.), auquel la partie requérante se réfère à titre d'état des lieux de sortie, énumère diverses réfections à faire sans préciser la nature des désordres ni leur origine. Ledit document ne comporte aucune date ni signature. Il n'est également ni établi ni allégué qu'une partie aurait refusé de signer le document en question, de sorte qu'il ne constitue pas un état des lieux contradictoire et qu'il n'y a alors pas lieu d'en tenir compte (cf. TA 30 janvier 2009, n° 119325).

S'il n'y a pas de constat des lieux de sortie écrit, l'état des lieux au moment du départ du locataire pourra être prouvé par tout moyen de preuve légalement admissible. Le plus souvent, la preuve est alors administrée par l'audition de témoins ou par la production de photos ou d'enregistrement vidéo (cf. TA 21 octobre 2014, n° 160810).

Contrairement à la position soutenue par PERSONNE1.), les factures versées en cause démontrent uniquement que des travaux ont été réalisés, mais non pas qu'ils ont dû être réalisés à cause des dégâts locatifs causés par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) pendant la durée de la location.

En effet, s'il ressort de la facture « SOCIETE1.) » que les joints en silicone ont été remplacés après le départ des parties défenderesses, l'état des lieux d'entrée ne renseigne pas l'état desdits joints et dénote que les murs et plafonds présentaient une usure normale et non pas un bon état.

S'il est fait mention dans ladite facture du traitement de « schadhaften Flaeschen » dans la cuisine et les deux chambres, il ressort cependant de l'état des lieux d'entrée que pour la chambre n°1 et la cuisine les rubriques sol, mur, plafond comportent la mention usure normale et aucune case n'est cochée pour la chambre n°2.

Le Tribunal ne saurait dès lors tirer de cette mention figurant sur la facture « SOCIETE1.) » la présence de moisissures importantes et d'autres dégradations alléguées par la requérante.

Les photos annexées au document établi par la société SOCIETE3.), qui ne sont de surcroît pas datées, montrent un état des murs et sols compatible avec une usure normale tel que reprise dans l'état des lieux d'entrée et qui, au vu de l'ancienneté de l'appartement tel qu'il ressort des clichés en question, ne semble pas étonnant.

En outre, les faits ne sont pas davantage offerts en preuve par la partie requérante.

Il y a partant lieu de débouter la requérante de sa demande en remboursement des frais de peinture.

Concernant les frais de nettoyage, la même conclusion s'impose étant donné que la facture SOCIETE2.) d'un montant de 386,1.- EUR est datée du 9 août 2022 et qu'on ne sait pas quand les prestations ont été réalisées, d'autant plus que les parties défenderesses versent des pièces attestant que les locaux ont été nettoyés en date du 13 juillet 2022 par l'entreprise « SOCIETE6.). Home & Office Cleaning ».

PERSONNE1.) ne saurait dès lors prospérer dans sa demande de remboursement des frais de nettoyage de 386,1.- EUR précités.

➤ 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.

Les parties défenderesses ne contestent pas être redevables à la demanderesse du solde de charges pour l'année 2021 s'élevant à un montant total de 294,81.- EUR.

Concernant le décompte pour l'année 2022, seuls les postes de nettoyage et de peinture sont querellés par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et le tribunal les a déjà rejetés dans ses développements antérieurs afférents aux dommages locatifs.

Il en découle que les charges locatives pour l'année 2022 s'élèvent à (1.744,16 + 660,17) 2.404,33.-EUR, de sorte que le solde s'élève à (2.404,33 - 1.080) 1.324,33.- EUR.

La demande de PERSONNE1.) est dès lors fondée à titre de solde de décompte charges pour les années 2021 et 2022 pour le montant total de 1.619,14.-EUR.

➤ quant au remboursement de la garantie locative

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont à titre reconventionnel sollicité le remboursement de la garantie locative de 3.000.- EUR.

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).

Au vu des développements qui ont précédé, le tribunal a retenu que les parties défenderesses sont uniquement redevables de la somme de 1.619,14.-EUR.

La garantie locative étant de 3.000.- EUR, il y a lieu d'ordonner une compensation judiciaire entre ces montants, de sorte que PERSONNE1.) devra payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la somme de (3.000 - 1.619,14) 1.380,86.-EUR.

➤ Les accessoires

Concernant la demande relative aux frais de traduction, même si ceux-ci ne sont que partiellement documentés, la demande n'en est pas moins à interpréter comme demande d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 Nouveau Code de procédure civile. Cette demande est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à charge des parties défenderesses, celles-ci s'étant vu contraintes d'engager des frais dans le seul but de faire valoir leurs droits légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 200.-EUR.

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 la prononcer.

Au regard de l'issue du litige, il y a lieu de faire masse des frais et dépens de l'instance et de les imposer pour moitié à chacune des parties.

Par ces motifs

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

déclare la demande de PERSONNE1.) recevable ;

la **déclare** fondée à concurrence de la somme de 1.619,14.-EUR et en déboute pour le surplus ;

déclare la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) recevable ;

dit que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) dispose d'une créance de 3.000.-EUR au titre de restitution de la garantie locative ;

ordonne la compensation judiciaire entre ces montants ;

partant, **condamne** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la somme de 1.380,86.-EUR ;

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 200.-EUR 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 ;

fait masse des frais et dépens de l'instance et les **impose** pour moitié à chacune des parties.

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

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
Greffière