

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. /24
Dossier no. L-BAIL-91/24

**AUDIENCE PUBLIQUE DU
3 OCTOBRE 2024**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

PERSONNE1.), et

PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses, comparant par Maître Jean-Luc GONNER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

ET

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

partie défenderesse, comparant en personne.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 14 février 2024.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 28 mars 2024.

Après deux remises, elle fut appelée à l'audience publique du 19 septembre 2024.

A cette audience, Maître Anne FRIEDERES, en remplacement de Maître Jean-Luc GONNER, qui se présenta pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.), et PERSONNE3.) 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

A. Les faits constants :

Suivant contrat de bail conclu en date du 18 septembre 2020, ayant pris effet au 1^{er} octobre 2020 jusqu'au 30 septembre 2021, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE3.) a donné en location à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) un studio semi-meublé, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.150 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 150 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 2.300 euros.

B. La procédure et les prétentions des parties :

Par requête déposée en date du 14 février 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner le défendeur à leur payer le montant de 2.300 euros à titre de remboursement de la garantie locative, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 19 octobre 2022 jusqu'à solde, sinon à partir de la mise en demeure du 18 décembre 2023, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner le défendeur à leur payer une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir condamner le défendeur aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 91/24.

PERSONNE3.) réclame à titre reconventionnel une indemnité de 1.150 euros en guise de réparation de dégâts locatifs.

C. L'argumentaire des parties :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que nonobstant la fin du bail, le bailleur refuse de leur restituer le montant de la garantie locative sans motif légitime. Aucun état des lieux de sortie n'aurait été établi par les parties.

PERSONNE3.) s'oppose à la demande en faisant valoir qu'il a mentionné les désordres qu'il a constatés ensemble avec les parties adverses à la fin du bail sur l'état des lieux d'entrée et que ces dernières ont refusé de signer l'état des lieux en question. Les locataires auraient reconnu l'existence des désordres invoqués dans leurs courriers et courriels lui envoyés. Il affirme que le revêtement du sol de la cuisine est manquant, qu'il existe un problème au niveau de la vanne d'un radiateur ainsi qu'une fuite d'eau au niveau du robinet de la cuisine et que le support pour les rouleaux de toilettes manque. Il aurait essayé de trouver un arrangement ce que les locataires auraient refusé.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font exposer qu'aucune signature de leur part ne figure sur l'état des lieux d'entrée sur lequel PERSONNE3.) aurait ajouté des mentions unilatérales, de sorte que ce constat n'aurait aucune valeur probante. PERSONNE3.) n'apporterait pas la preuve des désordres allégués, ni de leurs frais de réparation. Les taches sur le sol de la cuisine auraient déjà existé au début du bail. Ils contestent également avoir enlevé le revêtement du sol de la cuisine qui serait visible sur les photos.

D. L'appréciation du Tribunal :

Les demandes principale et reconventionnelle des parties ayant été introduites dans les délais et forme de la loi et n'étant pas spécialement contestées quant à leur recevabilité sont à dire recevables.

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

Conformément audit article, il appartient aux parties d'établir le bien-fondé de leurs demandes respectives.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 18 septembre 2020, ayant pris effet au 1^{er} octobre 2020 jusqu'au 30 septembre 2021, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE3.) a donné en location à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) un studio semi-meublé, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.150 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 150 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 2.300 euros.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail, du défaut de paiement de loyers ou de charges, de la résolution pour inexécution fautive, de dégradations ou dégâts locatifs.

Afin de pouvoir déterminer le montant auquel pourra, le cas échéant, prétendre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au titre du remboursement de la garantie locative, il convient d'abord d'examiner la demande reconventionnelle formulée par PERSONNE3.) pour s'y opposer.

1) La demande reconventionnelle

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

Il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédante celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur.

La présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du Code civil précité est une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute du locataire.

Cette preuve est rapportée si ce dernier établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée ou l'existence d'une cause étrangère qui ne lui est pas imputable ou que certains dégâts existaient lors de la délivrance du bien loué, sauf si le locataire a reconnu que les lieux se trouvaient en bon état.

Le preneur n'est pas responsable des dégradations et pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure et de sa vétusté. En usant du bien loué en bon père de famille, le locataire n'encourt aucun reproche, même s'il en résulte inévitablement des traces d'usure, tout usage, fût-il normal, est en effet de nature à laisser des traces dans une certaine mesure. Il n'est donc pas obligé de procéder à une remise à neuf des lieux à la fin du bail, même si l'immeuble lui avait été délivré dans un état impeccable, entièrement rénové.

Il résulte des pièces versées qu'un état des lieux d'entrée a été établi de manière contradictoire en date du 2 octobre 2020 duquel il résulte que les lieux loués ne se sont pas trouvés dans un état neuf (quelques petits trous et tâches au sol entre autres de la cuisine, quelques trous dans les meubles et portes).

Il est constant en cause qu'aucun état des lieux de sortie n'a été dressé par les parties. Les seules mentions relatives à l'existence de désordres ajoutées de manière unilatérale par PERSONNE3.) sur l'état des lieux d'entrée ne valent pas état des lieux de sortie.

Parmi les pièces versées figurent des photos documentant l'état des lieux loués à la fin du bail. Or, il échet de constater que sur ces photos ne sont visibles que quelques taches sur le sol de la cuisine.

Il convient ensuite de constater qu'il résulte de l'échange de correspondance entre parties et notamment des courriers et courriels envoyés par les locataires au bailleur à la fin du bail qu'ils reconnaissent l'existence de quelques petites marques sur le sol de la cuisine, d'un problème au niveau de la vanne du radiateur qui était cassée, d'une fuite d'eau au niveau du robinet ainsi que l'absence d'un support pour rouleaux de toilettes.

Il n'est pas établi par le bailleur qu'une partie du revêtement du sol de la cuisine ait été enlevé. Il échet de retenir que l'existence de marques sur le sol de la cuisine relève de l'usure normale et que ce désordre ne saurait donc être imputé aux locataires.

S'agissant du problème au niveau de la vanne du radiateur et de la fuite d'eau au niveau du robinet, il y a lieu de retenir que ces désordres relèvent de l'obligation d'entretien des lieux loués incombant aux locataires.

L'absence d'un support pour rouleaux de toilettes est également imputable aux locataires.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent et de la nature des désordres invoqués, il convient de fixer ex aequo et bono l'indemnité devant revenir à PERSONNE3.) à 650 euros.

Sa demande reconventionnelle est dès lors à dire fondée à concurrence de la somme totale de 650 euros.

2) La demande principale

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues.

Le preneur ne peut réclamer la remise de la garantie locative aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution des obligations lui imposées par le bail, de sorte que le remboursement doit être différé jusqu'au règlement final des comptes.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fourni une garantie locative d'un montant de 2.300 euros.

Au vu des développements qui précèdent concernant la demande reconventionnelle et au vu du sort de cette demande, il échet de retenir que PERSONNE3.) a retenu de manière justifiée la somme 650 euros sur la garantie locative.

Après compensation et après déduction du montant de 650 euros valablement retenu par PERSONNE3.), la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en restitution de la garantie locative est à dire fondée à concurrence de la somme de 1.650 euros (2.300 – 650),

avec les intérêts légaux à partir du 14 février 2024, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

PERSONNE3.) est dès lors condamné à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 1.650 euros, avec les intérêts légaux à partir du 14 février 2024, jusqu'à solde.

Comme PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'établissent pas avoir rempli la condition d'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, il n'y a pas lieu de faire droit à leur demande en octroi d'une indemnité de procédure.

Au vu de l'issue du litige, il échet de faire masse des frais et dépens de l'instance et de les imposer pour un tiers à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) et pour deux tiers à PERSONNE3.).

PAR CES MOTIFS

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

dit les demandes principale et reconventionnelle recevables en la forme et partiellement fondées,

après compensation et déduction du montant de 650 euros valablement retenu par PERSONNE3.) sur la garantie locative, condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 1.650 euros, avec les intérêts légaux à partir du 14 février 2024, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en octroi d'une indemnité de procédure,

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour deux tiers à PERSONNE3.) et pour un tiers à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée du greffier William SOUSA, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

William SOUSA