

Texte pseudonymisé

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

**Répertoire No. 4006/24
L-BAIL-831/23**

Audience publique du 16 décembre 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

représentée par la société à responsabilité limitée NCS AVOCATS SARL, établie à L-2430 LUXEMBOURG, 16, rue Michel Rodange, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B225706, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée par son gérant actuellement en fonctions, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Aline CONDROTTE, avocate à la Cour, demeurant à Bertrange

comparant à l'audience par Maître Aline CONDROTTE, avocate à la Cour, demeurant à Bertrange

e t

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

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

parties défenderesses au principal
parties demanderesse par reconvention

comparant par Maître Sébastien COÏ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

en présence de :

PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE3.)

partie intervenante par demande incidente

comparant par Maître Katia AÏDARA, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

contre

1) **PERSONNE2.),** préqualifiée

2) **PERSONNE3.),** préqualifié

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 7 décembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 24 janvier 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Sébastien COÏ se présenta pour PERSONNE2.) et PERSONNE3.) tandis que Maître Katia AÏDARA se présenta pour PERSONNE4.). L'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 27 mars 2024, puis refixée au 17 juin 2024.

Suite à la radiation de l'affaire à l'audience du 17 juin 2024, l'affaire fut réappelée à l'audience du 7 octobre 2024, puis refixée au 18 novembre 2024.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Aline CONDROTTE, Maître Katia AÏDARA et Maître Sébastien COÏ 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 7 décembre 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 5.475.- EUR à titre de remboursement de la moitié de la garantie locative indûment retenue par ces derniers, avec les intérêts légaux à compter du 15 juillet 2023.

La requérante sollicite encore la condamnation des parties défenderesses à lui payer la somme de 2.500.- EUR pour les frais d'avocat exposés dans le cadre de la présente affaire, en sus de l'allocation d'une indemnité de procédure de l'ordre de 1.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et l'exécution provisoire du présent jugement.

Finalement, PERSONNE1.) mentionne que la requête est faite en présence d'PERSONNE4.), sans toutefois formuler de demande en bonne et due forme dans le dispositif de sa requête à ce que le présent jugement soit déclaré commun à ce dernier.

Faits, prétentions et moyens des parties

La requérante expose avoir, ensemble avec son ex-époux, Monsieur PERSONNE4.), pris en location auprès de parties défenderesses suivant contrat de bail, conclu en date du 9 juillet 2017 pour une durée de 9 années, avec prise d'effet au 1^{er} octobre 2017, une maison sise à L-ADRESSE4.).

Ladite convention prévoyait entre autres que le bail pouvait être résilié de part et d'autre avec un préavis de trois mois avant son terme.

Ledit contrat aurait également prévu le versement d'une garantie bancaire à hauteur de 10.950.-EUR, équivalente à trois mois de loyer.

Suite à la séparation du couple, la requérante aurait, par courriel du 31 mars 2023, informé les propriétaires qu'elle ne disposait pas de moyens financiers pour payer le loyer, dans la mesure où son ex-époux, pourtant solidairement tenu, refusait de régler sa part, et a, par la même occasion, sollicité la résiliation du contrat de bail.

Les parties défenderesses auraient par courriel du 10 avril 2023 indiqué que les ex-époux pouvaient éventuellement se « désengager » du contrat de bail, à condition que l'agence immobilière, en charge de la location, trouve de nouveaux locataires pour la maison.

Ce qui aurait été le cas en l'espèce, les nouveaux locataires auraient, selon les renseignements fournis par l'agence immobilière, emménagé à la fin du mois de juillet 2023.

La requérante indique encore qu'il aurait été procédé à un état des lieux en date du 15 juillet 2023 ensemble avec l'agent immobilier mandaté par les bailleurs.

Toutefois, les parties défenderesses n'auraient à ce jour pas restitué la garantie bancaire.

En réplique aux arguments des parties défenderesses, la requérante fait valoir qu'un nouveau locataire a immédiatement repris le bail, de sorte qu'aucune indemnité de relocation ne serait redue, étant donné qu'aucun préjudice n'aurait été subi par les bailleurs.

Concernant les dommages locatifs lui réclamé par les bailleurs, la requérante fait en premier lieu valoir que le contrat de bail prévoit à son article 7 que le locataire est uniquement tenu de refaire peindre les lieux s'il quitte les lieux avant le premier terme de trois ans. Or, en l'espèce la partie requérante aurait occupé le logement pendant près de 7 ans, de sorte qu'elle ne serait plus tenue à remettre les lieux en peinture. Il aurait également été procédé à un nettoyage des lieux conformément aux stipulations du contrat de bail.

La requérante ajoute qu'elle a fait des emménagements des lieux et a laissé des armoires intégrées sur mesure sur place, ce qui constituerait une plus-value pour les propriétaires.

PERSONNE4.)

Par voie de conclusions déposées à l'audience du 18 novembre 2024 et exposées oralement lors des débats, PERSONNE4.) sollicite la condamnation de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à lui restituer la moitié de la garantie locative indûment retenue, s'élevant à 5.475.- EUR, avec les intérêts légaux à partir du 15 juillet 2023.

Il sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

En droit, il rejoint les arguments avancés par PERSONNE1.)

PERSONNE2.) et PERSONNE3.)

Le mandataire des parties défenderesses a in *limine litis* soulevé l'irrecevabilité de la demande incidente d'PERSONNE4.) qui ne serait pas partie au procès,

aux motifs qu'aucune demande dirigée contre lui ne figurerait au dispositif de la requête de la partie demanderesse. Dans la mesure où PERSONNE4.) ne serait cité par la requérante qu'aux fins de déclaration de jugement commun, il ne saurait formuler des demandes reconventionnelles à l'audience.

A titre subsidiaire, il a soulevé l'exception du libellé obscur, au motifs pris que la demande de la partie demanderesse incidente serait incompréhensible.

En dernier ordre de subsidiarité, il a fait valoir que la demande d'PERSONNE4.) ne lui a pas été communiquée avant l'audience, ce qui violerait les droits de la défense, de sorte que celle-ci serait encore à déclarer irrecevable de ce chef.

Les parties défenderesses ont encore sollicité le rejet de la pièce n°10 versée par la partie demanderesse pour avoir été communiquée tardivement, à savoir le jour-même de l'audience.

Quant au fond, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont fait valoir que la peinture avait été refaite en 2017 et que la maison était dans un bon état avant le début du bail. Toutefois, elle aurait été affectée de nombreux désordres dus à un mauvais entretien et usage des lieux par les locataires, tel que cela ressortirait clairement de l'état des lieux de sortie.

Des travaux de réfection auraient été entrepris pour y remédier dont le montant s'élèverait à 11.497,67.-EUR, tel que cela ressortirait du courrier adressé en date du 31 octobre 2023 à la requérante.

La somme des frais de remise en état se composerait des postes suivants:

- Electricité SOCIETE1.) 1.876,04.-EUR ;
- Electricité SOCIETE1.) 1.176,56.-EUR ;
- SOCIETE2.) 318,30.-EUR ;
- Peinture SOCIETE3.) 5.048,10.- EUR ;
- Fenêtre salle de bains SOCIETE4.) 200.- EUR ;
- Fenêtre terrasse jardin 500.- EUR ;
- Dallage terrasse abîmé 1.000.- EUR ;
- Télécommande 50.- EUR ;
- SOCIETE5.) 1.400.-EUR.

En outre, la partie requérante n'aurait pas résilié le contrat de bail avec un préavis de trois mois, de sorte qu'une indemnité correspondant à trois mois de loyer, soit la somme de 11.400.-EUR, serait redue à titre de dommage pour « rupture anticipative ».

A cet effet, les parties défenderesses formulent une demande reconventionnelle pour le montant total de (11.400 + 11.497,67) 22.897,67.- EUR à l'encontre de PERSONNE1.), et dans l'hypothèse où la demande incidente d'PERSONNE4.)

serait déclarée recevable, également à l'égard de ce dernier qui serait débiteur solidaire suivant le contrat de bail.

Les bailleurs exposent que la résiliation se serait faite dans des circonstances particulières, étant donné qu'initialement une tierce personne, n'étant pas partie au contrat de bail, avait contacté les bailleurs pour mettre fin à la location.

En réplique aux arguments de PERSONNE1.), les parties défenderesses ont fait valoir que la clause concernant la peinture figurant au contrat de bail ne constituerait pas une renonciation au droit de réclamer aux locataires une indemnisation pour des dégâts au niveau des peintures des murs si le bail venait à excéder une durée de 3 ans. Cette clause n'aurait que pour effet que le bailleur peut exiger que les lieux soient repeints sans devoir prouver l'existence de dégâts locatifs dans l'hypothèse où le locataire met fin au bail endéans un délai de moins de 3 ans.

Les parties défenderesses se sont encore opposées à la demande en paiement des frais d'avocats telle que sollicitée par la requérante au motif que la procédure en matière de bail à loyer ne requiert pas le ministère d'un avocat. De plus, elles n'auraient commis aucune faute justifiant de tels frais, d'autant plus que tant la requérante que la demanderesse sur incident seraient redevables d'une indemnisation des frais pour dommages locatifs.

➤ Quant à la recevabilité de la demande incidente d'PERSONNE4.)

En application des articles 53 et 63 du Nouveau Code de procédure civile, l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense.

L'article 53 précité précise cependant que « *l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant* ».

La demande incidente est définie comme la « *demande qui, formée au cours d'un procès déjà né, soit par le demandeur (demande additionnelle), soit par le défendeur (demande reconventionnelle), soit par un tiers (demande en intervention) tend à modifier les données de l'acte introductif d'instance (...)* » (G. CORNU, *Vocabulaire juridique de l'Association Henri Capitant*, Paris, P.U.F., 1998, vo « *Demande - incidente* »).

En l'espèce, PERSONNE4.), appelé en déclaration de jugement commun par PERSONNE1.), a, à l'audience du 18 novembre 2024, formulé une demande incidente à l'encontre des parties défenderesses originaires en restitution de la moitié de la garantie bancaire ainsi que la condamnation de celles-ci à lui payer une indemnité de procédure.

Il est constant en cause qu'PERSONNE4.) est cosignataire du contrat de bail à usage d'habitation dont se prévaut PERSONNE1.).

Les deux s'accordent pour dire que la garantie locative constituée au profit des bailleurs lui revient pour moitié.

Le tribunal relève également que les bailleurs ont formulé une demande reconventionnelle à titre de remboursement de frais pour dégâts locatifs ainsi qu'une indemnité de résiliation.

Il convient de rappeler 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, 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).

Ainsi, dans l'hypothèse où les demandes reconventionnelles des bailleurs venaient à aboutir, il y aurait nécessairement compensation judiciaire avec la garantie bancaire dont il n'est pas contesté en cause que celle-ci revient pour moitié à PERSONNE4.).

Il en découle que les prétentions d'PERSONNE4.) se rattachent avec un lien suffisant aux demandes originaires de sorte qu'elles sont à déclarer recevable.

➤ Quant au moyen de nullité tiré du libellé obscur

La partie défenderesse a soulevé à l'audience l'exception de nullité tirée du libellé obscur en faisant valoir que la demande incidente formulée à l'audience par PERSONNE4.) serait incompréhensible et confuse, étant donné que ce dernier ne serait pas partie au procès et ne serait pas non plus visé au dispositif de la requête introductive d'instance.

Il est de jurisprudence constante qu'une partie traduite en justice doit, pour pouvoir préparer sa défense, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

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.

L'appréciation du grief se fait *in concreto*, en fonction des circonstances de la cause. Le grief existe chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure. Ainsi, une irrégularité dommageable peut être celle qui désorganise la défense de l'adversaire.

Il résulte du libellé de la demande, déposée sous forme de conclusion et exposée oralement à l'audience du 18 novembre 2024, que la demande incidente vise la restitution de la moitié de la garantie bancaire et la condamnation des bailleurs à une indemnité de procédure.

Force est de constater que les termes employés sont clairs et limpides, de sorte que la défense n'a pas pu se méprendre quant à l'objet de la demande.

Eu égard à l'ensemble des considérations qui précèdent, le moyen de nullité tiré de l'exception du *libellé obscur* est à rejeter pour ne pas être fondé.

➤ Quant aux violations des droits de la défense

Le mandataire de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) a fait valoir que les droits de la défense de ces derniers auraient été violés, étant donné que la demande incidente ne leur a pas été communiquée à l'avance.

Le tribunal donne toutefois à considérer que s'il est certes vrai qu'PERSONNE4.) a déposé sa demande sous forme de conclusions à l'audience, toujours est-il que celles-ci ont été intégralement exposées à l'audience, tel que le prescrit l'oralité des débats devant la justice de paix.

Dans la mesure où il ne s'agit pas d'une pièce probante, aucune communication à l'avance n'était à respecter.

Dans ces conditions, le moyen afférent est pareillement à rejeter.

➤ Communication tardive de pièces

Les bailleurs ont fait valoir que la pièce numéro 10 ne leur a pas été communiquée et sollicitent son rejet.

Aux termes de l'article 279 du Nouveau Code de procédure civile, la partie qui fait état d'une pièce s'oblige à la communiquer à toute autre partie à l'instance. L'article 282 du même code spécifie que le juge peut écarter des débats les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile. Il est cependant admis qu'il n'écarte les pièces que si du fait de cette communication tardive, un préjudice est accru à l'autre partie.

Le respect du principe du contradictoire exige que les pièces non communiquées doivent être rejetées. En effet, il est interdit au juge de fonder sa décision sur une pièce produite par l'une des parties et non communiquée aux adversaires. À défaut de mettre à l'écart les pièces non communiquées, la décision encourt l'annulation pour violation du principe du contradictoire (v. Jurisclasseur, Procédure civile, Fasc. 622 : Communication de pièces, n°15).

La requérante admet ne pas avoir communiqué la pièce numéro 10 avant l'audience.

Il y a dès lors lieu, au vu des principes sus énoncés, d'écarter des débats ladite pièce.

Quant au fond

Dans un souci de logique juridique, il convient dans un premier temps d'analyser les demandes reconventionnelles des parties défenderesses, étant donné que de leur aboutissement dépend le montant de la garantie locative pouvant être restitué après compensation éventuelle.

➤ Indemnité de résiliation

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sollicitent à titre d'indemnité pour « *rupture anticipative* » l'équivalent de trois mois de loyer au motif que la résiliation opérée par PERSONNE1.) n'était pas valable, le contrat de bail ayant prévu une durée initiale de 9 ans.

PERSONNE1.) pour sa part estime avoir trouvé un accord avec les bailleurs et que la résiliation a eu lieu endéans le délai de 3 mois convenu, alors que l'état des lieux a été effectué le 29 juin 2023. En outre, un locataire aurait repris les lieux dès la fin du mois de juillet 2023, de sorte qu'elle aurait rempli ses obligations convenues avec les bailleurs.

Il ressort des pièces versées en cause que des discussions entre parties ont eu lieu afin de trouver un accord suite à la demande par courriel du 31 mars de 2023 de PERSONNE1.) indiquant qu'elle voulait mettre un terme au contrat de bail.

Par courriel du 10 avril 2023 les bailleurs ont entre autres déclaré que « [...] nous enregistrons cependant les soucis que vous nous exposez, et auxquels nous aurions du mal à rester insensibles. Nous avons donc, demandé à Mme PERSONNE5.) de scruter le marché locatif à l'heure actuelle, afin de trouver une alternative que nous pourrions accepter. Notre réponse définitive à votre demande de désengagement du bail dépendra donc de cette recherche. [...]»

Après avoir été relancés par la requérante quant à l'advenir de sa demande de résiliation anticipée, les bailleurs lui ont répondu « *jusqu'au moment où il vous*

avez annoncé la résiliation anticipative du bail, il n'y avait aucun problème, mais cette résiliation cause désormais des frais avec lesquels on n'avait pas compté à ce moment. Je ne parle pas ni du réfrigérateur ni de la chaudière, mais de la remise à neuf des différentes pièces. Il y aura lieu de faire la part des choses, et de voir ce qui sera finalement à charge des locataires. J'y reviendrai le moment venu.

Quant au préavis, il est fixé par le contrat de bail, qui a été accepté et signé de part et d'autre. Nous n'y faisons pas d'exception, sauf comme vous le savez pour la durée globale. Nous aurions pu insister sur le respect des 9 années convenues, et nous sommes d'avis qu'en renonçant sous les réserves indiqués à l'exécution complète de votre engagement, nous sommes venus à votre rencontre avec l'exécution comme prévue du bail (1/2 mois + 3 mois + part des réparations à charge du locataire), j'estime que nous avons largement contribué à votre désengagement contractuel. »

Néanmoins, par courrier du 31 octobre 2023, les bailleurs ont indiqué à PERSONNE1.) « [...] nous vous avons proposé au vu des circonstances avancées de votre côté, indépendantes de notre bonne volonté, une résiliation à l'amiable moyennant respect d'un préavis de 3 mois. Ce préavis fut d'ailleurs prévu dans le contrat de bail, de sorte que rien en fut inventé.

Cette condition ne fut pas respectée de votre part, de sorte que finalement le bail court toujours, et mériterait d'être respectée. Aucune remise des clés n'a eu lieu.

Sous toutes réserves généralement quelconques, nous maintenons notre offre de résiliation à l'amiable du contrat de bail moyennant règlement par vos soins du préavis de 3 mois (3.800x3) soit le montant de 11.400.- EUR, à défaut de quoi nous serons amenés à réclamer les loyers non réglés à compter du 16 juillet 2023. [...]»

Le tribunal constate que les tractations entre parties n'ont toutefois pas abouti à un accord, les bailleurs n'ayant suivant courriel du 10 avril 2023 pas émis d'offre ferme et par la suite un désaccord a eu lieu quant à la prise en charge des frais pour dégâts locatifs incombant à la partie requérante qui les conteste à ce jour.

Il n'y a dès lors pas eu résiliation d'un commun accord.

Il convient de rappeler que le contrat de bail ne peut être résilié que s'il est venu à terme ou s'il est à durée indéterminée.

Le contrat de bail à durée déterminée ne peut être résilié qu'à son terme. Le préavis à respecter se situe nécessairement par rapport à l'échéance du bail.

En d'autres termes, le délai de résiliation de trois mois devant être observé dans le cadre d'un bail conclu à durée déterminée se situe nécessairement par rapport à la date d'expiration de ce bail, c'est-à-dire par rapport à la durée de ce bail, qui est à respecter (cf. JPL 28 mai 2008, Rép. fisc. n° 1995/08 ; JPL 15 juillet 2010, Rép. fisc. n° 3036/10 confirmé en instance d'appel TAL 30 novembre 2010, n° 132.404).

En l'espèce, le terme du contrat de bail se situe au 1^{er} octobre 2026.

Il en découle que la demande de résiliation de PERSONNE1.) effectuée par courriel en date du 31 mars 2023 n'était pas valable.

Si le locataire résilie le contrat de bail unilatéralement avant son terme, le bailleur a le choix entre la poursuite des relations contractuelles et la résolution du contrat de bail accompagnée d'une demande en condamnation des sommes prévues à l'article 1760 du Code civil. Le bailleur est dès lors en principe en droit de demander la poursuite des relations contractuelles avec le paiement des loyers échus jusqu'à la fin du contrat de bail.

Néanmoins, le bailleur peut commettre un abus de droit en exigeant l'exécution forcée de la convention de bail. Ainsi, il ne peut opposer un refus systématique et arbitraire à l'égard des candidats présentés par le locataire, pareil refus pouvant être considéré comme abusif (cf. TAL, 22/12/2004, n° de rôle 90309).

Le bailleur auquel un locataire a signalé son intention de résilier le bail et qui a reçu l'offre de contracter d'un nouveau candidat locataire abuse de son droit et augmente son préjudice en refusant la rupture du premier contrat (cf. Les Nouvelles, Louage des Choses, La Haye & Vankerckhove, éditions Larcier n° 417). Encore faut-il que les conditions du nouveau bail soient plus ou moins équivalentes à celle du bail dont la rupture est sollicitée.

En l'espèce, il est constant en cause qu'un repreneur a été recherché et trouvé par les bailleurs, ce qui démontre leur volonté de ne plus vouloir poursuivre le bail.

Ils peuvent toutefois prétendre à une indemnité sur base de l'article 1760 du Code civil, à savoir les loyers à échoir pendant le temps nécessaire à la relocation des lieux.

Les parties sont en désaccord quant à la date de la reprise du bail par les nouveaux locataires.

La partie requérante affirme qu'elle a eu lieu à la fin du mois de juillet et s'appuie à ce titre sur un courriel de l'agence immobilière l'informant de la reprise des lieux pour cette date.

Les bailleurs ont pour leur part déclaré qu'il y avait eu reprise des lieux au courant du mois d'août.

Le tribunal relève cependant qu'il ressort de l'attestation testimoniale rédigée par PERSONNE6.), et versée par la requérante, que les nouveaux locataires ont emménagé au courant du mois d'août, de sorte qu'il y a lieu de retenir qu'ils ont pris possession des lieux à cette époque.

Etant donné qu'il est constant en cause que la requérante s'est acquittée d'un loyer jusqu'au 15 juillet 2023, les bailleurs peuvent prétendre à un demi-mois de loyer à titre d'indemnité de relocation sur base de l'article 1760 du Code civil soit $(3.800/2=)$ 1.900.-EUR.

Les bailleurs ont également dirigé leur demande à l'encontre d'PERSONNE4.).

En cas de pluralité de locataires, en principe le congé doit être donné par tous. Si l'un seul des locataires souhaite sortir du bail, il a été admis par la jurisprudence qu'il ne peut être contraint contre son gré à rester indéfiniment tenu par le contrat de bail et que la résiliation notifiée par un seul des locataires au bailleur a pour effet de mettre un terme aux relations contractuelles qui lient ce locataire au bailleur, le bail continuant pour les autres locataires. (Le contrat de bail en droit luxembourgeois, Lex Thielen, édition 2020, p. 181-182)

Il ressort des pièces versées en cause que ce dernier a envoyé un courrier de résiliation du bail en date du 7 février 2023 aux bailleurs, sans que celle-ci n'ait cependant été acceptée.

Etant donné que cette résiliation est également intervenue avant terme et qu'PERSONNE4.) est cosignataire du contrat de bail, et en l'absence d'autres contestations de sa part, il est également tenu de payer l'indemnité de relocation précitée.

➤ 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.

En l'espèce, le tribunal constate qu'à la fois un état des lieux d'entrée qu'un de sortie ont été réalisés.

Selon l'état des lieux d'entrée, la maison était en très bon état, aucune remarque particulière n'ayant été apportée aux différentes pièces de la maison dans ledit document.

- *Mise en peinture et ponçage du parquet*

Les bailleurs, en se basant sur l'état des lieux de sortie, ont sollicité la somme de 5.048.- EUR à titre de frais de peinture ainsi que de ponçage et d'application de vernis sur le parquet.

Concernant la clause de peinture, il y a lieu de relever à la lecture de celle-ci qu'elle ne s'oppose pas à ce que les bailleurs puissent au-delà d'une durée du bail de plus de trois ans solliciter des dommages pour des dégâts causés par les locataires au niveau de la peinture des murs.

Le tribunal constate qu'au niveau de la peinture et du parquet les dégradations suivantes sont mentionnées dans l'état des lieux de sortie ;

- cuisine : quelques taches,
- 4^{ème} chambre à coucher : peinture abîmée mur,
- 2^{ème} et 3^{ème} chambre : sol abîmé à certains endroits.

Il est de principe que l'usure, le défraîchissement ou l'altération d'une peinture, pour autant qu'ils soient normaux, ne sont pas à supporter par le preneur. Il en va de même pour le parquet.

D'emblée, le tribunal entend tenir compte du fait qu'il ne ressort pas des pièces versées en cause que la maison a été donnée en location à PERSONNE1.) et PERSONNE4.) en état neuf, mais également de l'usure normale due à près de 6 ans de location.

Il y a encore lieu de remarquer que les photos annexées à l'état des lieux de sortie par les bailleurs ne sont pas très concluantes dans la mesure où elles sont en noir et blanc et de piètre qualité.

Sur les clichés en question, le parquet dénote quelques petites taches à proximité d'un cadre de fenêtre et une grosse tache sur un rebord de fenêtre dont le tribunal ignore s'il s'agit d'un rebord à l'extérieur ou l'intérieur de la maison.

Ces éléments à eux seuls ne sont pas de nature à établir que les traces et taches relevées dépassent l'usure normale des lieux pendant une période de près de 6 ans tout en ignorant si la maison avait été repeinte avant la prise de possession des lieux.

Le bailleur, auquel il appartient de rapporter la preuve des dégâts et des dégradations qui dépassent l'usure normale et pour lequel il peut réclamer un dédommagement reste en l'espèce en défaut de produire celle-ci.

La demande en remboursement de ces frais est partant à rejeter.

- *Fenêtre salle de bains*

Il ressort de l'état des lieux contradictoire que la fenêtre rideau se trouvant dans la salle de bain est à remplacer.

Les bailleurs peuvent dès lors prétendre au remboursement de cette facture émise par l'entreprise SOCIETE4.) s'élevant à 196,97.- EUR.

- *Remplacement et réparations des installations électriques*

Les parties défenderesses sollicitent encore à titre reconventionnel le remboursement de deux factures émises par la société SOCIETE1.) d'un montant respectif de 1.876,04 et 1.176,56.-EUR.

Le tribunal constate qu'il ressort de l'état des lieux de sortie et des clichés y attachés qu'une prise électrique est arrachée de son encastrement au niveau de la chambre n°4 et que la cache pour les spots dans la cage d'escalier est cassée, 2 spots ne fonctionnant pas dans le hall, tout comme un autre au sein de la salle de bains.

Les dégâts en soi ne sont pas contestés par la requérante ni par la partie demanderesse incidente, et il va de soi qu'il ne saurait être question d'une usure normale, de sorte que la demande des bailleurs est fondée en son principe.

La partie requérante a estimé qu'au vu des faibles dégâts auprès des installations électriques, les factures seraient surfaites, et il ne lui appartiendrait pas de payer une refonte complète du réseau et des appareils électriques se trouvant dans la maison.

Toutefois, le tribunal constate à la lecture des factures que celles-ci se rapportent uniquement au remplacement de spots et de leur couvercle en verre ainsi que de la cache en question, de sorte que les montants réclamés par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont à déclarer fondés.

- *Fenêtres*

Il ressort de l'état des lieux de sortie que plusieurs fenêtres ont des volets qui ne descendent plus, respectivement que les enrouleurs sont cassés.

Dans la mesure où il ressort de l'état des lieux d'entrée que les équipements en question étaient en parfait état, la demande en remboursement de la facture émise par la société SOCIETE2.) SARL d'un montant de 318,30.-EUR est à déclarer fondée.

- *Plaque de cuisson*

Il ressort de l'état des lieux de sortie que la plaque de cuisson est annotée avec la mention usée.

Toutefois, en l'absence de clichés et d'autres éléments permettant de déterminer qu'il ne s'agit pas d'une usure normale, la demande en remboursement de la facture de l'entreprise SOCIETE5.) d'un montant de 1.400.- EUR est à rejeter.

- Montants réclamés forfaitairement

Au vu de l'absence de clichés concluants quant aux dégâts et de devis versés en cause, les postes suivants :

- Fenêtre terrasse jardin 500.- EUR
- Dallage terrasse abîmé 1.000.- EUR

sont à rejeter.

Néanmoins, il ressort de l'état des lieux de sortie qu'une des télécommandes est abîmée, de sorte que le tribunal fixe *ex aequo et bono* le dommage à 25.- EUR.

➤ Remboursement de la garantie locative

PERSONNE1.) et PERSONNE4.) sollicitent chacun le remboursement de la moitié de la garantie locative, soit la somme de 5.475.- EUR.

Au vu des développements qui ont précédé, le tribunal a retenu que les bailleurs ont droit à la somme totale de (1.900 + 196,97 + 1.876,04 + 1.176,56 + 318,3 + 25) 5.492,87.- EUR.

La garantie locative étant de 10.950.-EUR, il y a lieu d'ordonner une compensation judiciaire entre ces montants, de sorte que les bailleurs devront payer à PERSONNE1.) et PERSONNE4.), chaque fois, la somme de $((10.950 - 5.492,87)/2) = 2.728,56$.-EUR.

Le point de départ des intérêts légaux est, en ce qui concerne PERSONNE1.), à fixer à partir de la demande en justice en l'absence de mise en demeure formelle, à savoir à partir du 7 décembre 2023, jusqu'à solde.

Etant donné qu'PERSONNE4.) a formulé pour la première fois une demande de restitution de la garantie bancaire à l'audience du 18 novembre 2024, il y a lieu de fixer le point de départ des intérêts légaux à cette date, jusqu'à solde.

➤ Frais d'avocats

En ce qui concerne la demande de la requérante en remboursement des honoraires d'avocat, il y a lieu de relever que la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice.

Le droit de se voir rembourser les frais d'avocat est ainsi soumis aux conditions strictes qui doivent être remplies dans le cadre de toute demande en responsabilité civile (tant contractuelle que délictuelle) et le juge est amené à vérifier dans chaque cas spécifique si les conditions prévues pour l'engagement de cette responsabilité, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale directe entre la faute et le préjudice, sont cumulativement réunies (Cour d'appel, 17 février 2016, n°41704 du rôle ; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 17 octobre 2018, n°183118 du rôle).

Afin de prospérer dans sa demande tendant à voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à lui rembourser ses frais d'avocat, il appartient à PERSONNE1.) de prouver une faute dans le chef des parties défenderesses, un préjudice dans son propre chef et un lien de causalité entre les deux.

L'exercice de l'action en justice est libre. Ceci signifie qu'en principe l'exercice de cette liberté ne constitue pas une faute en soi, même de la part de celui qui perd le procès.

Il convient à ce titre également de tenir compte de l'article 6 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme qui prohibe les barrières à l'accès à la justice.

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies de droit.

En l'espèce, PERSONNE1.), qui pour partie a succombé à l'instance, ne justifie pas d'une faute dans le chef de PERSONNE2.) et PERSONNE3.), étant donné qu'ils n'ont pas retenu la garantie locative à tort, alors qu'il a été reconnu que les locataires ont causé des dommages locatifs et ont fautivement résilié le bail avant l'échéance du terme.

Dans les circonstances données, il y a lieu de considérer que les conditions d'application des articles 1382 et 1383 du Code civil ne sont pas réunies et la demande de PERSONNE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat engagés dans le cadre du présent litige, est à dire non fondée.

➤ Quant aux accessoires

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. (Cour de Cassation française, 2e chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172)

En l'occurrence au vu de l'issue du litige, les demandes respectives des parties en obtention d'une indemnité de procédure sont toutes à déclarer non fondées.

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 un tiers à chacune des parties.

Au vu du rôle actif qu'a pris PERSONNE4.) au cours de la procédure, il n'y a également pas lieu de lui déclarer le présent jugement commun.

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 tiré de l'exception du libellé obscur ;

rejette le moyen de nullité tiré de la violation des droits de la défense ;

déclare la demande principale recevable ;

déclare la demande incidente formulée par PERSONNE4.) recevable ;

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

déclare la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et PERSONNE3.), toutes causes confondues, fondées à concurrence de 5.492,87.-EUR et pour le surplus en déboute ;

dit la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnisation pour frais d'avocat **non fondée** et en déboute ;

dit que PERSONNE1.) dispose d'une créance de 5.450.- EUR au titre de la restitution de la garantie locative ;

dit que PERSONNE4.) dispose d'une créance de 5.450.- EUR au titre de la restitution de la garantie locative ;

ordonne la compensation judiciaire des montants précités ;

partant, **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 2.728,56.-EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 7 décembre 2023, jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE4.) la somme de 2.728,56.-EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 18 novembre 2024, jusqu'à solde ;

dit non fondées l'ensemble des demandes en obtention d'une indemnité de procédure ;

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 un tiers 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