

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 328/25
L-BAIL-258/24

Audience publique du 29 janvier 2025

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

la société **SOCIETE1.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

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

e t

la société **SOCIETE2.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.)

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Nadia JANAKOVIC, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Claude COLLARINI, avocat à la Cour, les deux 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 9 avril 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 3 juin 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Claude COLLARINI se présenta pour la société défenderesse et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 16 septembre 2024, puis refixée au 4 novembre 2024 et ensuite refixée au 16 décembre 2024.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Emeline DEQUEKER, en remplacement de Maître François REINARD, et Maître Nadia JANAKOVIC, en remplacement de Maître Claude COLLARINI, furent entendues 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 remis,

le jugement qui suit :

Par requête déposée en date du 9 avril 2024, la société SOCIETE1.) SA a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) SA devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- s'entendre condamner à lui payer à titre de loyers pour les mois de juillet et août 2023, sinon à titre d'indemnité de préavis, sinon à titre d'indemnité de relocation et de l'indexation des loyers pour juin à août 2023 la somme de 10.532,44.- EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- s'entendre condamner à lui payer au titre de la facture SOCIETE3.) du 20 septembre 2023 no 20-09-B002 le montant de 8.288,20.- EUR TTC, sinon tout autre montant même supérieur à déterminer à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} mars 2024, date de la mise en demeure, sinon à partir de la présente en justice, jusqu'à solde ;

- s'entendre condamner à lui payer au titre de la facture SOCIETE3.) du 20 septembre 2023 no 20-09-B00I le montant de 26.253,06.- EUR TTC, sinon tout autre montant même supérieur à déterminer à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} mars 2024, date de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice ,jusqu'à solde ;
- s'entendre condamner à lui payer la somme de 1.000.- EUR à titre de charges locatives pour l'année 2023 ;
- voir constater que la partie défenderesse a procédé en faveur de la requérante au paiement de la somme totale de 12.500.- EUR ;
- dire que le montant de 12.500.- EUR est à déduire des condamnations à intervenir à l'égard de la partie défenderesse ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 3.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire sans caution ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

La requérante expose que suivant contrat de bail du 20 octobre 2011, elle a donné en location des locaux de bureau situés à l'étage d'un immeuble sis à ADRESSE3.), ainsi qu'un emplacement de stationnement moyennant paiement d'un loyer mensuel de 3.625.-EUR, htva, ainsi que d'une avance mensuelle sur charges de 750.- EUR.

Aux termes de l'article 2 du contrat de bail, celui-ci est conclu pour une période de 9 ans, à partir du 1^{er} décembre 2011, et à défaut de dénonciation jusqu'au 30 novembre 2020, le contrat de bail est tacitement renouvelé pour une période de 3 ans sauf dénonciation à la fin de chaque période de 3 ans par lettre recommandée avec un préavis de six mois avant terme.

Par requête déposée en date du 4 avril 2023, la société SOCIETE1.) SA a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) SA devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer afin de s'entendre condamner à lui payer des arriérés de loyer et de charges, à laquelle cette dernière fut condamnée suivant jugement rendu par la justice de paix de et à Luxembourg en date du 26 juin 2023 et contre lequel appel a été interjeté.

Par courrier recommandé du 12 avril 2023, la partie défenderesse a dénoncé le contrat de bail avec échéance à son terme, à savoir le 30 novembre 2023.

Toutefois, des négociations auraient eu lieu entre parties au courant du mois d'avril 2023 afin de permettre à la partie défenderesse de résilier de façon anticipative le contrat de bail sans pour autant aboutir à un accord.

Néanmoins, les parties se seraient mises d'accord à ce que la société SOCIETE2.) quitte les locaux pour le 1^{er} juin 2023 sans que cette libération des lieux ne puisse être considérée comme une acception par la requérante d'une résiliation anticipée du bail.

D'ailleurs, l'état des lieux de sortie signé entre parties prévoirait entre autres que la partie défenderesse reste débitrice de toute perte de loyer et que la remise des clés ne se ferait qu'à titre conservatoire.

Étant donné que les lieux n'ont pu être reloués qu'en date du 1^{er} septembre 2023, la partie défenderesse serait redevable des loyers de juillet et août, sinon elle devrait s'acquitter de ces montants à titre d'indemnité de préavis ou sinon encore en tant qu'indemnité de relocation.

À cela s'ajouterait que des dégâts locatifs ont été constatés lors de l'état des lieux de sortie.

En premier lieu, au niveau du parquet recouvrant le sol des locaux de façon générale, il aurait été relevé diverses traces, taches, coups et griffes. En outre, la moquette de type « sisal » de couleur rouge foncé présente lors de l'état des lieux d'entrée aurait été remplacée par la partie défenderesse par une moquette grise d'un type différent.

Plus précisément, les dégâts au niveau des revêtements du sol suivants figureraient dans l'état des lieux de sortie :

- bureau côté rue (gauche) : « sol : parquet chêne massif vitrifié multiple traces, tâches, coups, griffes sur parquet » (page 3 de l'état des lieux de sortie) ;
- bureau côté rue (droit) : « sol : parquet chêne massif vitrifié multiples traces, tâches, coups, griffes sur parquet
=> présence d'un grand tapis recouvrant presque toute la pièce et ne permettant pas de constater l'état du parquet sous ce tapis. À première vue, il y a une différence de teinte et présence d'un papier collant de type « scotch » double face sur le parquet. » (page 4 de l'état des lieux de sortie) ;
- bureau côté jardin (gauche) : « sol : parquet chêne massif vitrifié
=> multiples traces, tâches, coups, griffes sur parquet » (page 5 de l'état des lieux de sortie) ;
- toilette : « sol : parquet chêne massif vitrifié, plinthe en bois blanc
=> légères traces et griffes sur le parquet » (page 6 de l'état des lieux de sortie).

Les travaux de remise en état du parquet effectués par l'entreprise SOCIETE3.) s'élèveraient au montant de 8.288,20.-EUR TTC suivant facture du 20 septembre 2023 no 20-09-B002.

Concernant la peinture des murs et plafonds des locaux, la partie défenderesse n'aurait pas procédé à leur remise en peinture, tel que prévu à l'article 6 du contrat de bail.

Les dégâts suivants auraient été relevés au niveau des peintures :

- *« la réception :*
 - *« le plafond n'a pas été remis en peinture » ;*
 - *sur les murs initialement peints en blanc « multiples traces, tâches, coups sur les murs. Les murs n'ont pas été remis en peinture. »*
 - *Au niveau des portes : « multiples traces, tâches, coups, griffes sur les chambranles de portes et les portes intérieures » (page 3 de l'état des lieux de sortie) ;*
- *du bureau côté rue (gauche) :*
 - *« le plafond n'a pas été remis en peinture » ;*
 - *sur les murs initialement peints en blanc : « multiples traces, tâches, coups, trous sur les murs. Les murs n'ont pas été remis en peinture. »*
 - *au niveau des portes : « multiples traces, tâches, coups, griffes sur le chambranle de porte et la porte intérieure. »*
 - *au niveau des fenêtres : « multiples traces, tâches, coups sur les châssis des fenêtres »*
 - *au niveau des radiateurs : « multiples traces, tâches, coups sur le radiateur »*
 - *au niveau de l'étagère initialement en bois brun « l'étagère encastée en bois a été repeinte en couleur noire » (page 3 de l'état des lieux de sortie) ;*
- *du bureau côté rue (droit) :*
 - *« le plafond n'a pas été remis en peinture ; présence de fissures » ;*
 - *sur les murs initialement peints en blanc : « multiples traces, tâches, coups sur les murs. Les murs n'ont pas été remis en peinture. Il y a un mur (côté ADRESSE4.) qui a été mis en peinture/crépi par le locataire »*
 - *au niveau des portes : « multiples traces, tâches, coups, griffes sur le chambranle de porte et la porte intérieure. »*
 - *au niveau des fenêtres : « multiples traces, tâches, coups sur les châssis des fenêtres »*
 - *au niveau des radiateurs : « multiples traces, tâches sur 2 radiateurs » (page 4 de l'état des lieux de sortie) ;*
- *du bureau côté jardin (droit) :*
 - *« le plafond n'a pas été remis en peinture ; présence d'une fissure » ;*

- sur les murs initialement peints en blanc : « multiples traces, tâches, coups sur les murs. Les murs n'ont pas été remis en peinture. » - au niveau des portes : « multiples traces, tâches, coups, griffes sur le chambranle de porte et la porte intérieure »
- au niveau des fenêtres : « multiples traces, tâches, coups sur les châssis de fenêtres » - au niveau du radiateur : « multiples traces, tâches, coups sur le radiateur » (pages 4 et 5 de l'état des lieux de sortie) ;
- du local informatique (côté jardin) :
 - « le plafond n'a pas été remis en peinture ; présence de trous » ;
 - Sur les murs initialement peints en blanc : « multiples traces, tâches, coups sur les murs. Les murs n'ont pas été remis en peinture. » au niveau des portes : « multiples traces, tâches, coups, griffes sur le chambranle de porte et la porte intérieure »
 - au niveau des fenêtres : « multiples traces, tâches sur les châssis des fenêtres » (page 5 de l'état des lieux de sortie) ;
- du bureau côté jardin (gauche) :
 - « le plafond n'a pas été remis en peinture » ;
 - Sur les murs initialement peints en blanc : « multiples traces, tâches, coups, trous sur les murs. Les murs n'ont pas été remis en peinture. »
 - Au niveau des portes : « multiples traces, tâches, coups, griffes sur le chambranle de porte et la porte intérieure »
 - Au niveau des fenêtres : « multiples traces, tâches sur les châssis des fenêtres »
 - Au niveau du radiateur : « multiples traces, tâches sur le radiateur » (pages 5 et 6 de l'état des lieux de sortie) ;
- du Sas (réception — bloc sanitaire — ascenseur) :
 - « le plafond n'a pas été remis en peinture » ;
 - sur les murs initialement peints en blanc : « multiples traces, tâches, et coups sur les murs. Les murs n'ont pas été remis en peinture. »
 - au niveau des portes : « multiples traces, tâches, coups, griffes sur le chambranle de porte et la porte intérieure » (page 6 de l'état des lieux de sortie)
- des Toilettes :
 - « le plafond n'a pas été remis en peinture » ;
 - sur les murs initialement peints en blanc : « multiples traces, tâches, coups sur les murs. Les murs n'ont pas été remis en peinture. »
 - au niveau des portes : « multiples traces, tâches, coups, griffes sur le chambranle de porte et la porte intérieure » (page 6 de l'état des lieux de sortie) »

Les travaux de remise en état des peintures effectués par l'entreprise SOCIETE3.) s'élèveraient à 11.568,18.-EUR htva suivant facture du 20

septembre 2023 no 20-09-B002, montant auquel il conviendrait également de condamner la société SOCIETE2.) SA.

La partie défenderesse devrait en outre supporter les frais de nettoyage à hauteur de 375.- EUR htva, étant donné que les locaux ont été restitués dans un état sale tel que cela ressort de l'état des lieux de sortie.

Les dégâts suivants aux installations électriques et aux luminaires auraient encore été constatés :

- *la réception : « les 3 luminaires muraux présents ne sont pas complets » (page 3 de l'état des lieux de sortie)*
- *du bureau côté rue (gauche) : « les 4 luminaires muraux présents ne sont pas complets » (page 3 de l'état des lieux de sortie)*
- *du bureau côté rue (droit) : « les 2 luminaires présents ne sont pas complets ; il manque 2 luminaires muraux » (page 4 de l'état des lieux de sortie)*
- *du bureau côté jardin (droit) : « les 2 luminaires présents ne sont pas complets » (page 4 de l'état des lieux de sortie)*
- *du bureau côté jardin (gauche) : « les 2 luminaires présents ne sont pas complets / 1 luminaire mural bouge » ; « installation d'une goulotte blanche sur les murs par le locataire » (pages 56 de l'état des lieux de sortie). »*

Le montant des dégâts est évalué à 8.096,87.- EUR suivant la facture SOCIETE3.) précitée. Les désordres suivants affecteraient les serrures des locaux, à savoir :

- *la réception : « les poignées des portes intérieures bougent » (page 3 de l'état des lieux de sortie)*
- *du bureau côté rue (gauche) / bureau côté jardin (droit) / local informatique (côté jardin) / bureau côté jardin (gauche) / toilette : « la poignée de porte intérieure bouge » (pages 3, 4, 5 et 6 de l'état des lieux de sortie)*
- *du bureau côté rue (droit) : « la poignée de porte intérieure bouge / manque vis seuil de porte » (page 4 de l'état des lieux de sortie)*
- *du Sas (réception — bloc sanitaire — ascenseur) : « la poignée de porte intérieure bouge (toilette) » (page 6 de l'état des lieux de sortie)*

Les travaux de serrurerie effectués par l'entreprise SOCIETE3.) afin d'y remédier s'élèveraient à 1.671,95.- EUR htva.

Finalement, l'entreprise précitée aurait encore procédé à diverses réparations de menus ouvrages pour un montant total de 919,95 htva, afin de remédier aux désordres suivants :

- du bureau côté rue (gauche) : « la tablette de fenêtre en marbre est fissurée » (page 3 de l'état des lieux de sortie)
- du bureau côté rue (droit) : « manque cache sangle à volet / caisson volet fissuré » (page 4 de l'état des lieux de sortie)
- du bureau côté jardin (droit) : « équerres fixées sur les murs » ; « manque arêtes au niveau du volet » (pages 4 et 5 de l'état des lieux de sortie)
- du local informatique : au niveau du plafond « présence de trous » (page 5 de l'état des lieux de sortie)
- des toilettes : « la lunette des WC n'est pas droite + trace sur couvercle lunette de WC » ; « le porte-manteau bouge » (page 6 de l'état des lieux de sortie).

En ce qui concerne le décompte des charges locatives pour l'année 2023, ce dernier ne serait pas encore finalisé, de sorte qu'il y aurait lieu de condamner la partie défenderesse de ce chef à un montant forfaitaire de 1.000.- EUR.

Il conviendrait toutefois de prendre en compte les paiements effectués par la société SOCIETE2.) SA entre les mains de la requérante, à savoir :

- 7.500.- EUR en date du 30 janvier 2024 ;
- 5.000.- EUR en date du 12 mars 2024.

En réponse aux arguments de la partie défenderesse, la société SOCIETE1.) SA a fait valoir que le locataire aurait effectué de nombreux travaux sans autorisation au sein des locaux et que les dégâts ressortiraient clairement de l'état des lieux de sortie. Plus particulièrement, dans la mesure où les cadres de nombreux luminaires avaient été enlevés, il n'y aurait pas eu d'autre possibilité que de les remplacer dans leur intégralité afin que les mêmes modèles luminaires se trouvent à chaque endroit. Au vu des condamnations à prononcer et de leur montant, elle s'est opposée à la restitution des sommes déjà versées par la partie défenderesse.

Finalement, la requérante a contesté l'indemnité de procédure sollicitée par la partie défenderesse, étant donné que ce serait cette dernière qui serait à l'origine du présent litige.

La société SOCIETE2.) SA

La partie défenderesse, sans remettre en cause qu'il ressort de l'état des lieux que les locaux pris en location ont, au cours du bail, subi diverses dégradations, s'est néanmoins opposée à prendre en charges l'ensemble de frais de remise en état sollicités par la partie demanderesse. En effet, il y aurait lieu de tenir compte de la vétusté des lieux dans la détermination du montant du préjudice.

Concernant la remise en état des installations électriques, la partie demanderesse aurait changé l'intégralité des luminaires, or seulement quelques

d'entre eux auraient été incomplets, de sorte qu'elle ne devrait pas supporter ces frais, d'autant plus qu'il ne serait pas prouvé qu'il était nécessaire de les remplacer. Pour les mêmes motifs, les travaux de serrurerie ne seraient pas à mettre à sa charge.

Elle conteste également les frais de nettoyage au motif que des travaux d'envergure ont dû être réalisés après qu'elle eût quitté les lieux.

Plus particulièrement, la clause de peinture contenue dans le contrat de bail serait à écarter et les frais de remise en état ne seraient pas à supporter par elle, étant donné qu'il est de jurisprudence que la peinture s'amortit en 9 ans, or le bail aurait duré près de 11 ans. A ce titre, elle verse une jurisprudence ayant tranché en ce sens.

À titre reconventionnel, la société SOCIETE2.) SA sollicite la restitution de la somme de 12.500.- EUR versée dans le cadre de la proposition d'accord transactionnel entre parties qui serait toutefois tombée à l'eau, étant donné que le mandataire de la requérante l'aurait dénoncée parce qu'un des paiements n'aurait pas été effectué à temps.

Concernant les loyers réclamés, respectivement l'indemnité de préavis, la partie défenderesse fait valoir qu'il y aurait eu un accord avec la requérante quant à son départ anticipé au 1^{er} juin 2023, de sorte que ces montants postérieurs à cette date ne seraient pas dus. Le retard de la location des locaux trouverait son origine dans les travaux d'envergure réalisés par la société SOCIETE1.) SA.

La partie défenderesse a encore contesté le remboursement des frais d'avocat sollicité par la requérante, étant donné qu'aucune facture ne serait versée en cause et qu'elle n'aurait commis aucune faute donnant droit à réparation.

Au même titre, l'indemnité de procédure sollicitée serait à rejeter, sinon à réduire à de plus justes proportions au vu de l'envergure de l'affaire qui ne serait pas des plus complexes.

La société SOCIETE2.) formule encore une demande reconventionnelle en obtention d'une indemnité de procédure à hauteur de 1.500.- EUR.

Il convient de lui donner acte de ses demandes reconventionnelles.

Appréciation

La requête introduite par la société SOCIETE1.) SA, d'ailleurs non autrement querellée, est recevable pour avoir été déposée dans la forme et délai de la loi. Il en va de même de la demande reconventionnelle formulée par la société SOCIETE2.) SA.

➤ Quant aux arriérés de loyers, indemnité de résiliation et de relocation

La société SOCIETE1.) SA sollicite la condamnation de la société SOCIETE2.) SA à lui payer deux mois de loyer au titre de la réparation de son préjudice subi par la résiliation non conforme du contrat de bail par la partie défenderesse. Elle lui reproche de ne pas avoir respecté le délai de préavis de 6 mois prévu au contrat de bail, tout en précisant n'avoir effectué l'état des lieux de sortie et accepté la remise des clés uniquement à titre conservatoire.

La société SOCIETE2.) SA ne conteste pas avoir résilié le contrat de bail sans respecter le délai de préavis, mais fait valoir qu'il y aurait eu un arrangement entre les parties quant à une résiliation anticipée du bail, la société SOCIETE1.) ayant accepté d'effectuer un état de lieux en date du 1^{er} juin 2024.

En l'espèce, le contrat de bail avait été prorogé pour une période de 3 ans avant son terme au 30 novembre 2023. Par courrier recommandé du 12 avril 2023, la partie défenderesse a dénoncé le contrat de bail avec échéance à son terme.

Toutefois, à la suite des déboires financiers de la société SOCIETE2.) SA, cette dernière a cherché à trouver un accord afin de pouvoir quitter les lieux de façon anticipative.

Il est constant en cause que la partie défenderesse a quitté les lieux en date du 1^{er} juin 2023 et a remis les clés à la requérante ce jour-là.

Le tribunal relève que si la société SOCIETE1.) SA a accepté d'effectuer l'état des lieux de sortie à cette date, elle a expressément mentionné dans le document en question que *« le présent état des lieux de sortie contradictoire est établi suite à la résiliation dans les délais par lettre recommandée du contrat de location du 20 octobre 2011 (résiliation du 12 avril 2023) par les termes y stipulés et pour la fin du bail. En raison du non- respect des obligations contractuelles, notamment loyers, avances sur charges et charges impayées à ce jour et de la procédure en justice engagée contre le locataire par le Propriétaire, le locataire souhaite libérer les lieux de tous ces affaires meubles ce jour et de déguerpir. Le locataire restera redevoir toutes sommes actuelles et futures suivant le contrat et notamment loyers, avances sur charges, frais de remise en état, frais et dépenses de procédure judiciaires éventuellement engagées/à engager contre lui par le Propriétaire, indemnités pour perte locative, etc. »*

La présente ne vaut pas renonciation à un de ses quelconques droit de la part du Propriétaire à l'encontre du locataire. »

Certes, une mention manuscrite a été rajoutée renvoyant au poste *« loyers et avances sur charges »* indiquant que ceux-ci ne sont dus que jusqu'au 31 mai 2023 comme convenu avec le propriétaire.

Toutefois, le document en question mentionne encore que toute remarque ou commentaire doit être paraphé par les deux parties. Or, seule la signature de l'administrateur de la partie défenderesse y est apposée. Aucune des parties n'a d'ailleurs évoqué cet élément à l'audience des plaidoiries.

En outre, il y a lieu de relever que la société SOCIETE2.) SA s'est acquittée de l'intégralité du loyer de juin et qu'aucune réserve n'a été formulée quant aux pertes locatives, ce qui est *in fine* réclamé par la requérante.

Au vu de ce qui précède, la défenderesse reste en défaut de rapporter l'existence d'un arrangement entre parties quant à une résiliation anticipée du bail, respectivement à une renonciation aux loyers dus jusqu'à la fin du terme ou à la relocation des lieux par la bailleuse.

Le tribunal retient dès lors qu'à fin de minimiser son préjudice, le bailleur a accepté de reprendre la jouissance des lieux en date du 1^{er} juin 2023 et a, dans les meilleurs délais, procédé aux travaux de réparation qui s'imposaient et procédé à la relocation des locaux à partir du 1^{er} septembre 2023.

Les parties s'accordent encore pour dire qu'aucun accord transactionnel négocié après le déguerpissement de la défenderesse des lieux n'a pu être trouvé en fin de compte. Les échanges de correspondance entre novembre 2023 et février 2024 ne font d'ailleurs pas ressortir une proposition irrévocable émise par la requérante, cette dernière se réservant le droit de dénoncer l'accord en cas de non-paiement endéans les délais impartis, ce qu'elle a d'ailleurs fait.

Par conséquent, la demande de la requérante est fondée et justifiée pour le montant réclamé, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

➤ quant aux dégradations et dégâts locatifs

Suivant l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un état des lieux, le locataire 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.

L'obligation de restituer la chose en fin de bail est une obligation de résultat dans le chef du preneur, le bailleur n'a rien à prouver sauf le fait matériel de la dégradation ou de la perte, le preneur étant responsable par le seul fait de l'existence d'une dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la conclusion du contrat, sauf à démontrer lui-même la cause étrangère, le fait qui rend la dégradation ou la perte non imputable au locataire. Dans le mécanisme de l'article 1732 du Code civil, il n'incombe partant pas au bailleur de prouver que la dégradation est imputable au locataire, mais il lui suffit 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 (Marianne HARLES, Le bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, n° 114, p. 343, Pas. 31).

Aux termes de l'article 1755 du Code civil, aucune des réparations réputées locatives n'est à charge des locataires quand elles ne sont occasionnées que par la vétusté ou la force majeure.

Ne constitue pas une dégradation engageant la responsabilité du preneur, celle qui résulte de l'usage normal de la chose, de son usure, de sa vétusté même s'il en découle certaines détériorations, car il est manifeste que tout usage de la chose, même normal, l'abîme et la détériore, dans une certaine mesure (Novelles, M. La Haye et J. Vankerckhove, Le louage de choses, tome 1er, éd. Larcier, n° 980).

Afin d'apprécier le bien-fondé de la demande de la requérante, il y a lieu d'analyser individuellement les dégâts invoqués par la bailleuse.

1. Mise en peinture

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.

En l'espèce, il n'est pas contesté que les murs et plafonds, tout comme les cadres et portes ont subis des dégradations, taches, griffures, etc.

Selon la partie défenderesse, ces dégâts seraient cependant dus à l'usure normale des lieux notamment au vu de la longue durée du bail, de sorte qu'elle ne devrait pas supporter ces frais.

En effet, 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.

Toutefois, la demanderesse se prévaut de l'article 6, alinéa 2 du contrat de bail qui dispose « *The Tenant declares that he is well acquainted with the premises, which are taken over by high standard condition, freshly repainted. He undertakes to return them to the Landlord at the end of the present lease freshly cleaned-up and freshly painted unless otherwise agreed on in writing by the Parties, and in general in a state of good occupancy, account being taken of normal wear and tear* ».

L'état des lieux de sortie indique que les locaux n'ont pas été remis en peinture, ce qui n'est en outre pas contesté.

Les dispositions de l'article 6 sont claires en ce que le locataire aura l'obligation, sauf accord écrit contraire des parties, de procéder dans tous les cas à une remise en peinture à la fin du bail, et ce indépendamment de la vétusté éventuelle.

La partie défenderesse résiste en faisant valoir qu'il a été retenu dans un jugement rendu par la justice de paix de Diekirch du 31 mai 2023 numéro 660 / 23 que « *invoque encore une stipulation du contrat de bail conclu entre parties selon laquelle le locataire est obligé de peindre l'appartement à la fin du bail en cas de dommages.*

Le Tribunal retient cependant que cette clause ne peut pas imposer au locataire la prise en charge de l'usure normale alors qu'en l'espèce les locataires ont occupé les lieux loués pendant quatre années. »

La juridiction de céans relève toutefois que le jugement précité a été rendu en matière de bail d'habitation et non pas en matière de bail commercial, où la liberté contractuelle prévaut.

Le moyen de la requérante relatif à la vétusté ne saurait partant être accueilli et la société SOCIETE2.) SA doit supporter les frais de remise en peinture.

Étant donné que la facture en soi n'est pas critiquée, il y a lieu de condamner la partie défenderesse aux frais de peinture s'élevant à 11.568,18.- EUR htva.

2. Ponçage du parquet

En l'espèce, il ressort de l'état des lieux d'entrée du 2 décembre 2011, sur lequel a été juxtaposé l'état des lieux de sortie, réalisé en date du 1^{er} juin 2023, qu'à part une description des lieux et de leurs fournitures en équipement, aucun renseignement n'y figure quant à leur état avant le début du bail.

En effet, les quelques photos accompagnant l'état d'entrée ne laissent pas entrevoir l'état du parquet et le contrat de bail est, contrairement à la peinture, muet quant à la question de savoir si le parquet avait été remis à neuf avant le début du bail.

Toutefois, le tribunal entend tenir compte non seulement du fait que la maison dans laquelle étaient situés les bureaux, au vu de son architecture extérieure est ancienne, de sorte qu'elle accusait nécessairement déjà une certaine vétusté avant la prise d'effet du bail, mais également de l'usure normale due à près de 12 ans de location.

Il y a encore lieu de remarquer que les photos annexées à l'état des lieux de sortie par la partie demanderesse ne sont pas très concluantes quant aux dégâts au niveau du parquet.

Sur les clichés en question, le parquet dénote quelques taches visibles et l'apparition de fentes entre les différentes plinthes à quelques endroits.

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 12 ans. L'usure de la moquette après une location d'aussi longue durée n'est également pas anormale, de sorte qu'il peut être admis que celle-ci devait nécessairement être remplacée.

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

Au vu de l'ensemble des éléments qui ont précédé, il y a lieu de débouter la requérante en ce qui concerne le remboursement de la facture établie par la société SOCIETE3.) relative au ponçage et la remise en état du parquet d'un montant de 8.288,20.- EUR TTC.

➤ Frais de nettoyage

Le tribunal relève qu'il est mentionné dans l'état des lieux de sortie contradictoire que le nettoyage n'a pas été effectué, de sorte que le locataire doit supporter ces frais d'un montant de 375.- EUR HTVA, le contrat de bail prévoyant qu'il doit nettoyer les lieux à son départ.

➤ Remplacement et réparations des installations électriques

Le tribunal constate qu'il ressort de l'état des lieux contradictoire que 13 luminaires muraux ne sont pas complets, respectivement qu'un d'entre eux n'est plus fixé correctement.

Ces dégradations ne sont pas afférentes à la vétusté des lieux et dans la mesure où selon l'état des lieux d'entrée, il doit être admis que les installations électriques étaient dans un bon état, le locataire doit répondre de ces dégradations.

Toutefois, il convient de relever qu'en tout 17 luminaires ont été remplacés pour un coût unitaire de 418,28.- EUR htva, le reste des frais étant liés au montage et démontage de ceux-ci.

La partie requérante fait valoir qu'il était nécessaire de remplacer l'ensemble des luminaires, étant donné que les nouveaux modèles avaient un aspect

différent et qu'aucun luminaire similaire à ceux en bon état n'a été trouvé sur le marché.

Le tribunal ne dispose cependant d'aucun élément relatif à cette question purement esthétique qui n'est point rapportée par la demanderesse et la juridiction de céans ignore en outre s'il était possible ou non de trouver des modèles similaires auprès de revendeurs spécialisés dans ce domaine.

Le locataire doit dès lors uniquement supporter 13/17 des frais.

En outre, étant donné l'ancienneté des luminaires, il convient encore de leur appliquer un coefficient de vétusté de 50%.

Ainsi, le locataire doit supporter $[(8.096,87 \times 13/17) \times 0,5] = 3.095,86$.- EUR.

➤ Frais de serrureries

D'emblée, le tribunal relève que s'il est admis que les serrures et poignées étaient dans un bon état, aucun renseignement ne figure au dossier permettant de savoir si elles étaient neuves.

En outre les dégâts mentionnés, à savoir que les poignées ne sont plus correctement fixées, ne sont pas de nature, en l'absence d'autres éléments, à justifier le remplacement de l'intégralité des serrures.

En effet, la question se pose s'il aurait pu être remédié à ces désordres par de simples ajustements.

La charge de la preuve incombant à la partie requérante qui ne rapporte pas la nécessité de remplacer l'intégralité des serrures, elle doit dès lors être déboutée de sa demande.

➤ Frais de réparation de menus ouvrages

Finalement, la requérante a effectué des réfections qu'elle qualifie de « réparations de menus ouvrages » pour un montant de 919,95.- EUR htva, afin de remédier aux désordres suivants :

- du bureau côté rue (gauche) : « la tablette de fenêtre en marbre est fissurée » (page 3 de l'état des lieux de sortie)
- du bureau côté rue (droit) : « manque cache sangle à volet / caisson volet fissuré » (page 4 de l'état des lieux de sortie)
- du bureau côté jardin (droit) : « équerres fixées sur les murs » ; « manque arêtes au niveau du volet » (pages 4 et 5 de l'état des lieux de sortie)

- *du local informatique : au niveau du plafond « présence de trous » (page 5 de l'état des lieux de sortie)*
- *des toilettes : « la lunette des WC n'est pas droite + trace sur couvercle lunette de WC » ; « le porte-manteau bouge » (page 6 de l'état des lieux de sortie).*

En premier lieu, le tribunal ne peut apprécier l'étendue de la fissure au niveau du marbre, les clichés concernant ce désordre sont de piètre qualité, de sorte qu'il n'est pas possible de déterminer s'il s'agit de l'usure normale et encore moins si le remplacement de la tablette était nécessaire. La demande de ce chef est dès lors à déclarer non fondée.

Concernant le dernier poste affectant la toilette et le porte manteau, le tribunal estime qu'il s'agit de l'usure normale.

Les trous dans le mur semblent en outre déjà couverts dans le poste peinture et la nécessité d'une pose d'une plaque en MFD n'est pas justifiée par la requérante, de sorte qu'il n'y a pas lieu de retenir ce poste.

Finalement, en ce qui concerne les autres désordres restants, ceux-ci dépassent l'usure normale et en tenant compte de la vétusté des lieux, le tribunal fixe leurs frais de remplacement *ex aequo et bono* à 200.- EUR htva.

➤ Décompte des charges de 2023

Le bailleur réclame de ce chef la somme de 1.000.- EUR. Il explique que le décompte n'a pas encore été établi, de sorte qu'il a évalué les frais à charge du preneur forfaitairement à ce montant.

Or, le bailleur ne peut mettre à charge du preneur que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire.

Dans la mesure où le montant des charges pour l'année 2023 n'a pas encore été définitivement arrêté, il y a lieu de surseoir à statuer sur ce point en attendant que les bailleurs produisent un décompte clair et précis des frais exposés dans l'intérêt du locataire pour l'année 2023.

➤ Conclusion

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, la demande de la requérante est fondée à concurrence de $\{10.532,44 + [(11.568,18 + 375 + 3.095,86 + 200) \times \text{TVA } 16\%] = 17.677,28\} = 28.209,72\text{- EUR}$.

Il convient néanmoins de prendre en compte les paiements effectués par la partie défenderesse en date des 30 janvier et 12 mars 2024 d'un montant respectif de 7.500 et 5.000.- EUR, de sorte qu'il y a lieu de condamner la société

SOCIETE2.) SA à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de (28.209,72 - 12.500) = 15.709,72.- EUR.

La demande reconventionnelle de la partie défenderesse en restitution de la somme de 12.500.- EUR est au vu de ce qui précède encore à rejeter.

Etant donné qu'aucune des parties n'a procédé à une ventilation des intérêts en imputant les paiements effectués par la partie défenderesse entre les mains de la requérante et qu'il ne saurait être demandé au tribunal de faire la part des choses, il y a lieu de faire courir les intérêts à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

➤ Quant aux accessoires

En attendant la communication du décompte de charges pour l'année 2023, il y a lieu de réserver la demande en remboursement des avances sur charges payées, la demande en allocation d'une indemnité de procédure et les frais et dépens de l'instance.

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.

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 la société anonyme SOCIETE1.) SA recevable ;

donne acte à la société anonyme SOCIETE2.) SA de ses demandes reconventionnelles ;

déclare la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA fondée à concurrence de la somme de 15.709,72.- EUR et en déboute pour le surplus ;

partant, **condamne** la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 15.709,72.- EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 9 avril 2024, jusqu'à solde ;

déboute la société anonyme SOCIETE2.) SA de sa demande reconventionnelle en remboursement des acomptes versés ;

réserve la demande ayant trait au décompte des charges locatives de l'année 2023 ;

dit que l'affaire sera réappelée à la demande de la société SOCIETE1.) SA dès qu'elle sera en possession du décompte des charges de l'année 2023 ;

réserve le surplus et les frais et dépens de l'instance ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution.

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