

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1064/25
L-BAIL-870/24

Audience publique du 20 mars 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

1) **PERSONNE1.)**, demeurant à **D-ADRESSE1.)**

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

parties demanderesses au principal
parties défenderesses sur reconvention

sub 1) et sub 2), comparant par Maître Sarah HOUPLON, avocat, en remplacement de Maître Philippe STROESSER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE3.), demeurant à **L-ADRESSE3.)**

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître David VILAS BOAS PEREIRA, avocat, en remplacement de Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 3 décembre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 9 janvier 2025, puis refixée au 27 février 2025.

A la prédite audience, Maître Sarah HOUPLON, en remplacement de Maître Philippe STROESSER, et Maître David VILAS BOAS PEREIRA, en remplacement de Maître Arsène KRONSHAGEN, 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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg le 3 décembre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- la voir condamner au paiement de la somme de 6.769,08 euros à titre de remboursement de la garantie locative et des avances sur charges pour la période du 13 septembre 2024 au 30 septembre 2024, avec les intérêts légaux à compter d'une mise en demeure du 21 octobre 2024, sinon à partir de la demande en justice, sinon à compter du présent jugement, jusqu'à solde,
- la voir condamner au paiement de la somme de 1.500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que par un contrat de bail du 19 février 2024, ils ont pris en location de la part de PERSONNE3.) un appartement meublé sis à L-ADRESSE4.), moyennant

paiement d'un loyer mensuel de 2.200 euros à augmenter d'avances sur charges de 270 euros et un abonnement internet et télévision de 66,10 euros par mois.

En date du 21 février 2024, le montant de 6.600 euros aurait été payé à PERSONNE3.) à titre de garantie locative.

Dès leur emménagement, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient dû constater un état « *déplorable et misérable* » de l'appartement en question, de sorte à ce qu'ils ont sollicité un déguerpissement avant l'échéance du contrat de bail.

Une résiliation d'un commun accord du contrat de bail aurait été signée le 12 septembre 2024, date à laquelle la remise des clés aurait été effectuée.

Un état des lieux de sortie dressé le 13 septembre 2024 ne reflèterait pas la réalité de l'état de l'appartement mais aurait néanmoins été signé par les parties demanderessees mais non par PERSONNE3.).

Malgré cet état des lieux ne portant pas de réserves, PERSONNE3.) refuserait de rembourser la garantie locative de 6.600 euros. Une mise en demeure du 21 octobre 2024 serait restée infructueuse.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent enfin à la condamnation de PERSONNE3.) au paiement de la somme de 153 euros à titre du remboursement des avances sur charges pour la période du 13 septembre 2024 au 30 septembre 2024 alors qu'ils auraient quitté les lieux en date du 12 septembre 2024.

PERSONNE3.)

PERSONNE3.) conteste les demandes adverses.

En effet, PERSONNE3.) fait valoir que lors de l'entrée en jouissance des lieux par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), l'appartement en question était en bon état.

Elle aurait refusé de signer l'état des lieux de sortie du 13 septembre 2024 alors qu'elle n'y aurait pas assisté. Les photographies versées en tant que pièce 7 démontreraient l'état inacceptable de l'appartement délaissé par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

A ce titre, PERSONNE3.) formule une demande reconventionnelle en réparation des dégâts locatifs dépassant l'usure normale comme suit :

- nettoyage : 117 euros,
- remplacement du canapé en cuir rouge : 1.099,99 euros + frais de livraison de 266,93 euros
- remplacement de la table basse : 700 euros,
- remplacement de l'aspirateur : 140 euros,

soit pour un total de 2.323,92 euros.

PERSONNE3.) conclut également à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Il y a lieu de lui donner acte de ses demandes reconventionnelles.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent les demandes reconventionnelles alors que PERSONNE3.) resterait en défaut de prouver les dégâts locatifs allégués.

Appréciation

Il est constant en cause que par un contrat de bail du 19 février 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont pris en location de la part de PERSONNE3.) un appartement meublé sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.200 euros à augmenter d'avances sur charges de 270 euros et un abonnement internet et télévision de 66,10 euros par mois.

Une résiliation d'un commun accord du contrat de bail a été signée le 12 septembre 2024 et PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont déguerpi des lieux le même jour.

Quant à la demande de restitution de la garantie locative

La garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement de loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux. Le locataire ne peut imputer le montant de la garantie locative sur les derniers loyers puisque de ce fait le bailleur se trouverait privé, avant l'exécution de toutes les obligations incombant au preneur, de la garantie stipulée en vue d'un parfait règlement (cf. M. HARLES, op. cit., Pas. 31, n° 65).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ayant quitté les lieux loués, leur demande en restitution de la garantie locative est fondée pour le montant réclamé de **6.600 euros**.

Quant au trop-payé des avances sur charges

Il ressort du contrat de bail que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) étaient tenus de payer des avances sur charges de 270 euros et PERSONNE3.) ne conteste pas que ces avances ont été payées intégralement pour le mois de septembre 2024.

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est limitée aux avances sur charges, à l'exclusion de la redevance internet/télévision laquelle ne constitue pas

une avance aux termes de l'article 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à loyer.

Ayant quitté l'appartement en question en date du 12 septembre 2024, il y a lieu de faire droit à la demande de remboursement à concurrence de ((270 euros /30 jours) x17 jours)) **153 euros**.

Quant aux dégâts locatifs

Suivant l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un état 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, alors que l'article 1731 du Code civil prévoit que s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Aux termes 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.

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués en bon état est une obligation de résultat dans son chef. 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 (cf. Marianne HARLES, le bail à loyer, Compte rendu de jurisprudence, P.31, n° 114).

Selon 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 aient eu lieu sans sa faute.

Dans le mécanisme de l'article 1732 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 (cf. TAL 05.02.1987, n° 35323 du rôle).

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 (cf. M. HARLES, op. cit., p. 343). 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 y a lieu de préciser que la présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du code civil n'est qu'une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute. Cette preuve est rapportée, si le preneur établit que les

dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée. Le preneur peut également s'exonérer en établissant que les pertes ou dégâts sont dus à des causes positives, par rapport auxquelles toute faute est exclue dans son chef ou dans le chef de ceux dont il est responsable.

Le preneur ne doit, en effet, supporter les conséquences 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 inévitablement dans une certaine mesure.

En usant du bien en tant que bon père de famille, il 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.

Aux termes de l'article 1730 du code civil, s'il a été fait un état 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.

En l'espèce, aucun état des lieux d'entrée contradictoire n'a été dressé entre parties.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont versé en tant que pièce 3 des photographies en soutenant que l'appartement a été pris en location dans un état critiquable.

Au vu des contestations de PERSONNE3.) le Tribunal retient que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) restent en défaut d'établir que l'appartement a été pris en location dans un état autre que « *bon* » alors que les photographies versées ne sont pas datées et d'une mauvaise qualité.

Il s'ensuit que, par application de la présomption légale de l'article 1730 du Code civil, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont pris en location l'appartement en bon état.

Ensuite, il existe un état des lieux de sortie versé en tant que pièce 6 par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) lequel a également été signé par ceux-ci.

Il ressort de cette pièce que l'appartement aurait été laissé par les locataires dans un bon état.

PERSONNE3.) conteste que l'appartement ait été laissé dans un bon état et souligne qu'elle n'a pas signé l'état des lieux de sortie alors qu'elle n'aurait pas personnellement assisté aux opérations ayant conduit à l'établissement de cette pièce 6.

Au vu de ses demandes reconventionnelles tendant à la réparation de dégâts locatifs, il incombe à PERSONNE3.) de prouver ses prétentions.

Afin de prouver l'existence des dégâts locatifs allégués, PERSONNE3.) verse en tant que pièce 6 un courriel qu'un dénommé « PERSONNE4.) » (apparemment l'époux de PERSONNE3.) a envoyé à une agence « SOCIETE1.) » faisant état de plusieurs problématiques quant à l'état du logement.

Cette pièce n'est cependant pas opposable à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) alors que le courriel ne leur a pas été adressé.

Ensuite, PERSONNE3.) verse en tant que pièce 7 une série de photographies censées illustrer l'état réel de l'appartement après le déguerpissement de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Par analogie des développements qui précèdent et au vu des contestations de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), le Tribunal constate que les photographies ne sont pas datées, de sorte à ce que ni la date, ni les conditions dans lesquelles elles ont été réalisées ne sont établies avec certitude.

Il s'ensuit que PERSONNE3.) reste en défaut d'établir la réalité des dégâts locatifs à la base de sa demande reconventionnelle, lesquels dégâts restent à l'état de pure allégation.

Les demandes reconventionnelles de PERSONNE3.) à titre de réparation des dégâts locatifs sont ainsi à déclarer **non-fondées**.

Conclusion

Au vu des développements qui précèdent, PERSONNE3.) est condamnée à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de (6.600 + 153 =) **6.753 euros**.

Cette somme est à augmenter des intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 3 décembre 2024, jusqu'à solde.

Quant aux demandes accessoires

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à concurrence de 500 euros.

Au vu de l'issue du litige, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir.

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'est pas opportun d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire.

En tant que partie succombant au litige, PERSONNE3.) est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE3.) de ses demandes reconventionnelles ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en restitution de la garantie locative pour le montant de 6.600 euros ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en remboursement du trop-payé de charges à hauteur de 153 euros ;

déclare non-fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) à titre de dégâts locatifs ;

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **6.753 euros** avec les intérêts légaux à compte de la demande en justice, à savoir le 3 décembre 2024, jusqu'à solde ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à concurrence de 500 euros ;

partant **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **500 euros** ;

déclare non-fondée la demande de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement.

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

Paul LAMBERT,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière