

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2110/25
L-BAIL-926/24

Audience publique du 18 juin 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

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE1.)**

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Caroline MULLER, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE2.)** et

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

parties défenderesses au principal
parties demanderesse par reconvention

représentée par la société à responsabilité limitée Etude d'avocats GROSS & Associés SARL, établie et ayant son siège social à L-2155 LUXEMBOURG, 78, Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau de

l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience par Maître Bruno MARTINS, avocat à la Cour, en remplacement de Maître David GROSS, 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 20 décembre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 22 janvier 2025.

Lors de la prédite audience, la société à responsabilité limitée Etude d'avocats GROSS & Associés SARL se présenta pour PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 28 mai 2025.

Lors de l'audience du 28 mai 2025 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Caroline MULLER et Maître Bruno MARTINS, en remplacement de Maître David GROSS, ce dernier en représentation de la société à responsabilité limitée Etude d'avocats GROSS & Associés SARL, 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 20 décembre 2024, 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 7.200.- EUR à titre de restitution de la garantie locative, avec les intérêts à compter de la mise en demeure du 28 octobre 2024, sinon avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, de s'entendre condamner à verser les décomptes charges pour les années 2022/2023, 2023/2024 et 2024/2025

sous peine d'une astreinte journalière de 50.- EUR et de voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Le requérant sollicite en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et demande la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

Le requérant expose que suivant contrat de bail conclu en date du 8 août 2022, il a pris en location auprès de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE3.).

Le requérant précise que dans le cadre dudit bail, il a procédé au paiement d'une garantie locative de 7.200 euros.

Le bail aurait valablement pris fin et il aurait libéré les locaux, de sorte qu'un état des lieux de sortie a été dressé en date du 1^{er} octobre 2024 qui aurait constaté que l'immeuble restitué était en parfait état.

Aux termes de sa requête, il soutient que les bailleurs refuseraient de lui restituer la garantie locative en dépit d'une mise en demeure, alors qu'il n'y aurait ni d'arriérés de loyers et de charges locatives, ni de dégâts locatifs qui lui incomberaient.

Les bailleurs évoqueraient des honoraires d'avocats qu'ils auraient dû déboursier afin d'obtenir le paiement pour récupérer les charges locatives. En outre, ils auraient retenu 1.000.- EUR à titre forfaitaire pour des réparations diverses de menus ouvrages.

Le requérant admet qu'il y a eu une procédure judiciaire par le passé en raison d'un litige concernant les charges locatives, toutefois les bailleurs ne pourraient pas retenir la garantie locative qui aurait uniquement vocation à garantir les bailleurs contre des dégâts locatifs ou des arriérés de paiements.

En outre, les bailleurs ne lui auraient jamais fourni les décomptes de charges pour les années 2022/2023, 2023/2024 et 2024/2025

A l'audience, PERSONNE1.) a déclaré avoir entretemps été remboursé de l'intégralité de la garantie locative et avoir reçu les décomptes pour les périodes 2022/2023 et 2023/2024. Toutefois, le décompte pour celle couvrant 2024/2025 ferait défaut, de sorte qu'il conviendrait de réserver ce point afin de permettre aux parties défenderesses de verser la pièce en question. En outre, il a maintenu sa demande en allocation d'une indemnité de procédure, alors que c'est en raison du comportement de la partie défenderesse qu'il a dû agir en justice et que ce n'était qu'après le dépôt

de la requête que cette dernière a restitué la garantie locative ainsi que les décomptes sollicités.

En réponse aux arguments de la requérante, il a fait valoir que les frais d'avocats ne seraient pas justifiés et que la procédure engagée par les bailleurs serait due au fait qu'ils n'avaient pas fourni les décomptes de charges locatives, raison pour laquelle il aurait dans un premier temps refusé de régler celles-ci.

Concernant le montant des dégâts locatifs sollicités, il a fait valoir qu'il ressortirait de l'état de lieux d'entrée que la vitre de la porte de la chambre à coucher se trouvait déjà dans un mauvais état, de sorte que cette demande serait à rejeter.

Finalement, il a sollicité le remboursement des frais d'avocats, demande qu'il avait réservée dans sa requête, à hauteur de 2.274,48.- EUR.

Les parties défenderesses pour leur part ont demandé à titre reconventionnel le remboursement des frais d'avocats exposés dans le cadre d'une action en justice antérieure à l'encontre du locataire afin d'obtenir le paiement des charges locatives. À l'appui de leur demande, elles versent deux factures d'un montant respectif de 568,40 et 690,30.- EUR. Elles ont également sollicité la condamnation de la requérante à la somme de 500.- EUR à titre de frais d'avocats exposés dans le cadre de la présente affaire.

Enfin, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent encore à titre reconventionnel la condamnation du locataire à leur rembourser la somme de 559,47.- EUR à titre de dégâts locatifs.

Appréciation

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

Quant au fond

Le Tribunal constate en premier lieu que la demande en restitution de la garantie locative et celle tendant à la communication des décomptes pour les périodes 2022/2023 et 2023/2024 sont devenues sans objet.

Quant au dédommagement pour dégâts locatifs sollicité à titre reconventionnel, il y a lieu de relever que ces frais sont constitués de remplacement de vitres ainsi que de la réparation de luminaires et remplacement d'ampoules pour un montant de 559,47.- EUR suivant la facture émise par la société SOCIETE1.) SARL.

Le tribunal relève qu'aux termes de ladite facture, il n'est opéré aucune ventilation des frais quant aux différents postes de réfections énoncés.

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.

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

Concernant l'état des fenêtres, il y a lieu de relever que toutes les fenêtres sont mentionnées comme étant neuves pour avoir été remplacées en 2024 dans l'état des lieux de sortie hormis la partie vitrée de la porte se trouvant dans la chambre à coucher arrière annotée avec la mention « vitre cassée déjà constatée à remplacer »

Il s'avère que l'état des lieux d'entrée renseigne en effet que la partie vitrée de ladite fenêtre était déjà fissurée. En outre, il ne ressort d'aucun document en cause quelle(s) vitre(s) a/ont été remplacée(s) en l'espèce.

La demande de remboursement des frais relatifs aux remplacements de vitres est partant à rejeter.

En ce qui concerne les luminaires, il ressort de l'état des lieux de sortie que plusieurs spots manquent et ne fonctionnent pas, tout comme plusieurs ampoules font défaut. Étant donné que selon l'état des lieux d'entrée, les luminaires étaient en parfait état, la demande est fondée en son principe, alors qu'il s'agit de menu entretien incombant au locataire.

Toutefois, la facture versée en cause ne permet pas d'évaluer le montant de ces réparations, de sorte que le tribunal l'évalue *ex aequo et bono* à 150.- EUR, montant auquel il convient de condamner le requérant.

Le tribunal réserve encore la demande en communication du décompte des charges pour l'exercice 2024/2025.

Il en va de même en ce qui concerne la demande en allocation d'une indemnité de procédure ainsi que le remboursement des frais d'avocats sollicités de part et d'autre, alors que l'intégralité du fond n'est pas tranchée.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

déclare la demande principale et reconventionnelle recevables ;

constate que la demande en restitution de la garantie locative et en communication des décomptes pour les exercices 2022/2023 et 2023/2024 sont devenues sans objet;

déclare la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à titre de dégâts locatifs fondée à concurrence de 150.- EUR et pour le surplus en **déboute** ;

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la somme de 150.- EUR ;

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

refixe l'affaire pour la continuation des débats à l'audience du **mercredi, 22 octobre 2025 à 9.00 heures, salle JP.0.15.**

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