

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 279/25

Dossier no. L-BAIL-404/24

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 23 JANVIER 2025

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

ENTRE

SOCIETE1.) SA, société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par PERSONNE1.),

ET

PERSONNE2.), demeurant à F-ADRESSE2.),

partie défenderesse, comparant par Maître Céline CORBIAUX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 6 juin 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 22 juillet 2024 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 19 décembre 2024, lors de laquelle PERSONNE1.) se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Céline CORBIAUX comparut pour la partie défenderesse.

Le représentant de la partie demanderesse et le mandataire de la partie défenderesse 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 a été fixé

LE JUGEMENT QUI SUIVIT

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail conclu en date du 22 mars 2023, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après désignée : la société SOCIETE1.)) a donné en location à PERSONNE2.) pour la période du 1^{er} avril 2023 au 31 décembre 2023 un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.700 euros.

B. La procédure et les prétentions des parties

Par requête déposée en date du 6 juin 2024, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner le défendeur à payer à la partie requérante le montant de 5.275,92 euros, sinon tout autre montant même supérieur, au titre de frais de remise en état du bien loué, avec les intérêts légaux à partir du 31 décembre 2023, date de la fin du bail, sinon à partir du 21 février 2024, date de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, sinon à partir de la date du jugement à intervenir, jusqu'à solde ;
- voir condamner le défendeur à payer à la partie requérante le montant de 1.700 euros, sinon tout autre montant même supérieur au titre du non-versement du loyer du mois de décembre 2023, avec les intérêts légaux à partir du 31 décembre 2023, date de la fin du bail, sinon à partir du 21 février 2024, date de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, sinon à partir de la date du jugement à intervenir, jusqu'à solde ;
- voir condamner le défendeur à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner le défendeur aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 404/24.

PERSONNE2.) réclame l'octroi d'une indemnité de procédure de 500 euros.

C. L'argumentaire des parties

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la société SOCIETE1.) fait valoir qu'il ressort de l'état des lieux de sortie que PERSONNE2.) n'a pas restitué l'appartement dans l'état dans lequel il l'a eu au début du bail tel que cela a été constaté dans l'état des lieux d'entrée. Ainsi, l'apparition d'une tache de 30 centimètres aurait été constatée sur le plan de travail lors de l'état des lieux de sortie, ce qui nécessiterait le remplacement du plan de travail pour un coût total de 4.008,42 euros. Le sèche-linge de l'appartement aurait également dû être remplacé pour un montant de 229 euros en raison du tambour qui aurait été hors d'état d'usage. Le technicien auquel la partie requérante a fait appel aurait retenu un défaut d'utilisation de l'appareil. En outre, la partie requérante aurait dû faire vernir les tables basses

endommagées par le défendeur à concurrence d'un montant de 73,71 euros et aurait procédé à la remise en état de la salle de bains (réfection des joints, détartrage, ...) à concurrence d'un montant de 369,14 euros. Afin de mettre l'appartement dans un état conforme à celui dans lequel le défendeur l'a trouvé au début du bail, la requérante aurait encore dû faire nettoyer les rideaux, draps, serviettes et tapis de bains à concurrence d'un montant de 142,29 euros. Enfin, la remise en état de l'appartement aurait nécessité l'intervention d'un prestataire pour le nettoyage des vitres, des châssis et volets, de la terrasse et de tout le garde-corps pour un montant de 453,36 euros. Le total s'élèverait à 5.275,92 euros. En outre, le défendeur n'aurait pas payé le dernier loyer du mois de décembre 2023 pour le montant de 1.700 euros, de sorte que le grand total redû par le défendeur se chiffrerait à 6.975,92 euros. La demande est basée sur les articles 1730, 1732 et 1728 du Code civil.

PERSONNE2.) s'oppose à la demande en faisant valoir qu'aucun état des lieux d'entrée n'a été établi. L'état des lieux versé en cause aurait été signé par les parties au moment de la restitution des lieux loués. Il ne s'agirait donc pas d'un état des lieux établi en bonne et due forme. Les photos versées en cause ne seraient pas datées, de sorte qu'il ne serait pas établi à quelles dates elles ont été prises. Elles n'auraient donc aucune valeur probante. Il donne ensuite à considérer que l'apparition de la tache sur le plan de travail ne lui est pas imputable. La tache aurait déjà existé au moment de l'entrée dans les lieux loués. Par ailleurs, la requérante ne verse qu'un devis et non pas une facture documentant le remplacement du plan de travail. Le devis en question aurait été établi par la société SOCIETE2.) SARL-S, dont la réparation d'un plan de travail ne ferait pas partie de son objet social et qui aurait le même dirigeant que la société SOCIETE1.). En outre le devis ne porterait pas exclusivement sur la réparation du plan de travail. S'agissant du sèche-linge, le terme « défaut d'utilisation » ne serait pas autrement précisé sur la fiche d'intervention du technicien. Aucune faute d'utilisation dans le chef du locataire ne serait établie. PERSONNE2.) s'oppose encore à prendre à sa charge le coût du vernissage des tables basses. Il s'oppose en outre aux frais de remise en état de la salle de bains. Il est d'accord à voir imputer de la garantie locative le montant de 1.700 euros redû au titre du loyer du mois de décembre 2023 et des frais de nettoyage à concurrence d'un montant de 300 euros.

La partie requérante fait répliquer que PERSONNE2.) a accepté de signer l'état des lieux d'entrée sans émettre de réserves quant au contenu le jour de son départ. Elle expose ensuite qu'elle a communiqué les photos à la partie adverse sur une clé USB justifiant à quelle date elles ont été prises. Elle n'a cependant pas de pièces permettant de prouver ses dires. Elle donne ensuite à considérer que lors de l'entrée dans les lieux loués, le plan de travail a présenté une petite brûlure, qui a fait l'objet d'une indemnisation de la part de l'assurance. Elle souligne ensuite que la société SOCIETE1.) et SOCIETE2.) SARL-S seraient deux sociétés différentes. Elle se limiterait à réclamer à PERSONNE2.) le remboursement du prix du nouveau tambour et les frais relatifs au passage du technicien. Au départ de PERSONNE2.), les lieux loués se seraient trouvés dans un état déplorable.

D. L'appréciation du Tribunal

La demande principale de la société SOCIETE1.) ayant été introduite dans les délais et forme de la loi et n'étant pas spécialement contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable.

L'article 1731 du Code civil dispose 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.

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

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

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

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

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

Le fait que les frais de réparation sont documentés par un devis ne porte en soi pas à conséquence. En effet, le paiement des indemnités pour dégâts locatifs ne peut être soumis à l'exécution effective des travaux de réparation. Contraint de restituer les lieux dans l'état dans lequel il les a reçus, le preneur est tenu de réparer par équivalent.

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

Conformément audit article, il appartient à la société SOCIETE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 22 mars 2023, ayant pris effet le 1^{er} avril 2023 jusqu'au 31 décembre 2023, la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE2.) une chambre meublée et équipée entre autres d'un sèche-linge et d'une machine à laver et d'une cave, dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer de 1.700 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 2.000 euros.

Le prédit contrat de bail a pris fin en date du 31 décembre 2023.

La société SOCIETE1.) réclame à PERSONNE2.) au titre de frais de remise en état et de nettoyage la somme totale de 5.275,92 euros, se décomposant comme suit :

- remplacement du plan de travail : 4.008,42 euros
- achat d'un nouveau sèche-linge : 229 euros
- vernissage des tables basses endommagées : 73,71 euros

- remise en état de la salle de bains : 369,14 euros
- nettoyage, dépose et pose des rideaux : 100 euros
- nettoyage du linge de maison : 42,29 euros
- nettoyage des vitres, châssis, volets de la terrasse et du garde-corps : 453,36 euros.

S'agissant de l'état des lieux d'entrée, il échet de relever qu'un état des lieux est à établir ensemble par le bailleur et le locataire (ou leurs mandataires) au plus tard au moment de l'entrée en jouissance des lieux loués. Plus il est précis, plus il pourra servir de référence en cas de problèmes ultérieurs. Il est daté et signé par les deux parties au moment où il est établi.

L'état des lieux ne se présente pas nécessairement sous la forme d'un document distinct du contrat de bail, mais il peut aussi résulter d'un échange de correspondance ou d'une clause du contrat.

L'établissement d'un état des lieux d'entrée présente un intérêt pour le locataire et pour le bailleur. En effet, la loi dispose qu'à défaut d'avoir établi un état des lieux, le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état locatif et qu'il doit le rendre comme tel, à moins qu'il ne rapporte la preuve que les dégradations existaient déjà au moment de son emménagement.

En l'espèce, il y a lieu de constater qu'il résulte du contrat de bail conclu par les parties que l'appartement est loué meublé et en bon état de réparations locatives et qu'un état des lieux d'entrée doit être conclu avant l'entrée dans les lieux loués.

Il est en constant en cause que l'état des lieux d'entrée versé en cause par la société SOCIETE1.) et daté du 1^{er} avril 2023 n'a pas été établi au moment de l'entrée dans les lieux loués et n'a été signé par les parties qu'au moment de la sortie des lieux loués.

Il s'ensuit que l'état des lieux d'entrée, n'ayant pas été daté et signé par les deux parties au moment où il a été établi, n'a aucune valeur probante et n'est dès lors pas pris en considération par le tribunal.

Par ailleurs, comme il ne résulte pas des photos produites aux débats par la société SOCIETE1.) à quelle date elles ont été prises, ces photos ne permettent, face aux contestations adverses, pas non plus d'établir l'état des lieux loués au moment de l'entrée et de la sortie.

Un état des lieux de sortie a été établi par les parties en date du 22 décembre 2023.

Au vu de toutes ces considérations, il convient de passer en revue les différents postes dont la société SOCIETE1.) réclame indemnisation.

a) Remplacement du plan de travail

Afin d'établir le prétendu dégât affectant le plan de travail, la société SOCIETE1.) renvoie à l'état des lieux de sortie duquel il résulte ce qui suit : « Plan de travail à vérifier ».

En sus, elle renvoie à un devis NUMERO1.) établi en date du 22 janvier 2024 par la société SOCIETE2.) SARL-S d'un montant total de 3.426 euros HTVA, soit 4.008,42 euros TTC.

Il échet de constater qu'il résulte d'un échange de SMS sur WhatsApp intervenu entre la société SOCIETE1.) et PERSONNE2.) que le plan de travail a été endommagé par les anciens locataires, de sorte que l'assureur est passé sur les lieux loués en vue d'une indemnisation.

La société SOCIETE1.) n'établit à l'aide d'éléments probants ni l'ampleur de l'endommagement fait par les anciens locataires au niveau du plan de travail, ni qu'elle a fait procéder à la réparation dudit endommagement.

Par ailleurs, le devis NUMERO1.) du 22 janvier 2024 de la société SOCIETE2.) SARL-S d'un montant total de 3.426 euros HTVA, soit 4.008,42 euros TTC porte tant sur le remplacement du plan de travail que de la crédence.

Il résulte de tous ces éléments que la société SOCIETE1.) n'établit aucunement qu'il existait un autre dédommagement du plan de travail que celui qui a été causé par les anciens locataires. Le dédommagement du plan de travail ne saurait donc être imputé à PERSONNE2.).

La demande y afférente de la société SOCIETE1.) est dès lors à dire non fondée.

b) Le sèche-linge

En vue d'établir l'endommagement du sèche-linge, la société SOCIETE1.) se réfère à l'état des lieux de sortie duquel il résulte : « tambour machine à laver ».

En sus, elle renvoie à la facture de la société SOCIETE3.) établie en date du 15 janvier 2025 relative à son intervention en rapport avec la panne du tambour du sèche-linge d'un montant de 79 euros TTC sur laquelle figurent les mentions suivantes : « Refus d'opérer la réparation vu le coût et l'ancienneté appareil » et « Défaut d'utilisation ».

Elle verse encore aux débats une pièce documentant la commande d'un tambour sur le site internet MEDIA1.) en date du 8 février 2024.

Comme il n'est pas plus amplement précisé en quoi correspond concrètement le défaut d'utilisation et compte tenu du fait qu'il s'agit d'un appareil d'une certaine ancienneté, la bailleuse reste en défaut d'établir qu'il s'agit d'une dégradation excédante celle résultant d'une usure normale.

La demande y afférente de la société SOCIETE1.) est dès lors à dire non fondée.

c) Vernissage des tables basses endommagées

Il résulte de l'état des lieux de sortie qu'il existe des traces sur les tables.

La société SOCIETE1.) renvoie au devis établi en date du 5 février 2024 par la société SOCIETE2.) SARL-S mettant en compte un montant de 63 euros HTVA pour le vernissage des tables basses, soit 73,71 euros TTC.

Comme la société SOCIETE1.) n'établit pas qu'il s'agit d'une dégradation excédante celle résultant d'une usure normale, sa demande y afférente est à dire non fondée.

d) Remise en état de la salle de bains

Il échet de constater que l'état des lieux de sortie mentionne ce qui suit : « Détartrage et nettoyage salle de bains y compris joints ».

La société SOCIETE1.) renvoie au devis établi en date du 5 février 2024 par la société SOCIETE2.) SARL-S mettant de ce chef en compte un montant total de 369,14 euros TTC (442,85 – 73,71).

Ce point relève de l'obligation d'entretien du locataire et non pas de la vétusté, respectivement de l'usure normale.

La demande y afférente de la société SOCIETE1.) est dès lors à dire fondée à concurrence de la somme de 369,14 euros TTC.

e) Nettoyage, dépose et pose des rideaux

Il y a lieu de constater qu'aucune mention relative aux rideaux ne résulte ni du contrat de bail, ni de l'état des lieux de sortie.

La demande de la société SOCIETE1.) y afférente est dès lors à dire non fondée.

f) Nettoyage du linge de maison, des vitres, châssis, volets, terrasse et garde-corps

Suivant le point 4 c) du contrat de bail, « L'appartement devra être rendu parfaitement nettoyé (y compris les huisseries, l'intérieur des meubles, le balcon, le linge lavé et repassé). Au cas où l'appartement ne serait pas rendu totalement propre (cf. état des lieux) SOCIETE1.) se réserve le droit de facturer des frais supplémentaires (nettoyage et défaut de jouissance éventuel) ».

Il ressort des mentions manuscrites apposées sur l'état des lieux de sortie « Nettoyage complet à effectuer y compris draps, meubles, vitres et terrasses. Protège-matelas ».

La société SOCIETE1.) renvoie à une facture établie en date du 31 décembre 2023 par la société SOCIETE4.) relative au nettoyage du linge d'un montant total de 84,15 euros TTC.

Elle se réfère encore à deux factures établies par la société SOCIETE5.) SARL en date du 16 janvier 2024 relatives à deux interventions en vue du nettoyage de l'appartement d'un montant total de 453,36 euros TTC.

Au vu de tous ces éléments, la demande y afférente de la société SOCIETE1.) est dès lors à dire fondée à concurrence des sommes réclamées de 42,29 euros TTC et de 453,36 euros TTC.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, la demande de la société SOCIETE1.) est à dire fondée à concurrence du montant total de 864,79 euros TTC (369,14 + 42,29 + 453,36).

g) Le loyer

Comme il n'est pas contesté par PERSONNE2.) qu'il redoit le loyer du mois de décembre 2023, la demande de la société SOCIETE1.) y afférente est également à dire fondée.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent et après compensation et déduction du montant de 2.000 euros valablement retenu par la société SOCIETE1.) au titre de la garantie locative, PERSONNE2.) est condamné à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 564,79 euros TTC [(369,14 + 42,29 + 453,36 + 1.700) – 2.000], avec les intérêts légaux à partir du 21 février 2024, jour de la mise en demeure, jusqu'à solde.

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

Les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de PERSONNE2.).

PAR CES MOTIFS

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

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA recevable et partiellement fondée,

après compensation et déduction du montant de 2.000 euros valablement retenue par la société anonyme SOCIETE1.) SA, **condamne** PERSONNE2.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 564,79 euros TTC, avec les intérêts légaux à partir du 21 février 2024, jusqu'à solde,

dit non fondées les demandes respectives des parties en octroi d'une indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI