

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1160/25

Dossier no. L-BAIL-768/24

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 27 MARS 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

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

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

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

parties demanderesses, comparant en personne,

ET

PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE4.),

partie défenderesse, comparant en personne.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 23 octobre 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, 28 novembre 2024 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 28 novembre 2024, lors de laquelle les parties demanderesses se présentèrent en personne, tandis que la partie défenderesse fit défaut.

Les parties demanderesses furent entendues en leurs moyens et conclusions. Le tribunal prit l'affaire en délibéré, prononça la rupture du délibéré en date du 12 décembre 2024 et refixa

l'affaire à l'audience publique du 16 janvier 2025 à 15.00 heures, salle JP.0.02. pour continuation des débats.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 27 février 2025 lors de laquelle les parties demandresses et la partie défenderesse comparurent en personne.

Les parties 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 a été fixé

LE JUGEMENT QUI SUIVIT

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail conclu en date du 8 janvier 2018 et suivant avenant audit contrat de bail, PERSONNE4.) a donné en location à PERSONNE1.), à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) une maison sise à L-ADRESSE5.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 3.200 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 9.600 euros.

Le prédit contrat de bail a pris valablement fin à la date du 15 avril 2024.

B. La procédure et les prétentions des parties

Par requête déposée en date du 23 octobre 2024, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) ont sollicité la convocation de PERSONNE4.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner la partie défenderesse à leur payer la somme de 4.600 euros du chef de la garantie locative indument retenue, avec les intérêts tels que de droit à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir prononcer l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-BAIL 768/24.

PERSONNE4.) réclame à titre reconventionnel le paiement du coût de remplacement de la plaque vitrocéramique de cuisson d'un montant de 1.334,03 euros ainsi que des frais de nettoyage d'un montant de 988,20 euros.

Il échet de lui en donner acte.

C. L'argumentaire des parties

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) font valoir que leur ancien bailleur PERSONNE4.) ne leur restitue pas le montant de la garantie locative sans motif valable. Aucun état des lieux de sortie n'aurait été établi par les parties. Il résulterait d'un courriel de PERSONNE4.) du 15 avril 2024 qu'il retient le montant de la garantie locative pour faire remplacer la plaque vitrocéramique, pour les frais de nettoyage et la remise en peinture des lieux loués. La plaque vitrocéramique fonctionnerait et rien ne justifierait son remplacement. Ils seraient d'accord à prendre à leur charge les frais de nettoyage à concurrence d'un montant de 250 euros tel que cela aurait été stipulé dans le contrat de bail. Quelques retouches seraient à faire sur un seul mur dans une

chambre. Cela coûterait tout au plus 175 euros. Le bailleur leur aurait déjà restitué 5.000 euros sur le montant de la garantie locative. Après déduction des 250 euros et des 175 euros, il resterait un solde à retourner de (4.600 – 250- 175).

PERSONNE4.) s'oppose à la demande en faisant valoir qu'il réclame le coût de remplacement de la plaque vitrocéramique d'un montant de 1.334,03 euros et les frais de nettoyage d'un montant de 988,20 euros. Il redonnerait le reste aux parties adverses.

D. L'appréciation du Tribunal

La demande de PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) et la demande reconventionnelle de PERSONNE4.) ayant été introduites dans les délai et forme de la loi et n'étant pas spécialement contestées quant à leur recevabilité sont à dire recevables en la forme.

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 aux parties d'établir le bien-fondé de leurs demandes respectives.

Il est constant en cause que suivant contrat de bail conclu en date du 8 janvier 2018 et suivant avenant audit contrat de bail PERSONNE4.) a donné en location à PERSONNE1.), à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) une maison sise à L-ADRESSE5.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 3.200 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 9.600 euros.

Il est encore constant en cause que le prédit contrat de bail a pris fin à la date du 15 avril 2024 et qu'aucun état des lieux écrit n'a été établi par les parties.

Il est en outre constant en cause que PERSONNE4.) a restitué à PERSONNE1.), à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) la somme de 5.000 euros au titre de la garantie locative.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail, du défaut de paiement de loyers ou de charges, de la résolution pour inexécution fautive, de dégradations ou de dégâts locatifs.

Afin de pouvoir déterminer le montant auquel pourront, le cas échéant, prétendre PERSONNE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au titre du remboursement de la garantie locative, il convient d'examiner en premier lieu les divers postes invoqués par PERSONNE4.) dans le cadre de sa demande reconventionnelle pour s'opposer au remboursement.

1) La demande reconventionnelle

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.

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.

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.

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 droit à indemnité du bailleur naît dès le départ du preneur si ce dernier n'a pas effectué les réparations nécessaires avant cette date. Le preneur ne pourrait subordonner l'indemnisation des dégâts locatifs qui lui sont imputables à l'exécution effective des travaux de réparation par le bailleur.

Il convient de rappeler que lors des débats PERSONNE4.) s'oppose à la restitution de la garantie locative en formulant les prétentions suivantes :

- 1.334,03 euros pour le remplacement de la plaque vitrocéramique ;
- 988,20 euros pour frais de nettoyage.

a) Le remplacement de la plaque vitrocéramique

Au vu des considérations en droit qui précèdent, il appartient à PERSONNE4.) d'établir que la plaque vitrocéramique est affectée d'un désordre.

Or, PERSONNE4.) se limite à cet égard de ne verser en cause qu'une facture émise en date du 20 juin 2024 par la société SOCIETE1.) SARL d'un montant total de 1.334,03 euros relative au remplacement de la plaque vitrocéramique avec four intégré.

En présence des contestations de PERSONNE2.), de PERSONNE1.) et de PERSONNE3.) quant à l'existence d'un désordre affectant la plaque vitrocéramique et en l'absence de pièces

justifiant l'existence d'un tel désordre, il échet de retenir que PERSONNE4.) ne rapporte pas la preuve de la réalité du dégât allégué.

La demande y afférente de PERSONNE4.) est dès lors à dire non fondée.

b) Les frais de nettoyage

Il résulte du contrat de bail versé en cause que les locataires s'engagent à rendre les lieux loués à la fin du bail dans un état propre et à défaut de ce faire, le montant de 250 euros sera retenue du montant de la garantie locative.

PERSONNE4.) verse en cause une facture de la société SOCIETE2.) SARL-S du 20 juillet 2024 relative à un nettoyage complet d'un appartement d'un montant total de 988,20 euros TTC.

PERSONNE4.) n'établit aucunement que cette facture ait trait à la maison donnée en location et que les lieux loués se soient à la fin du bail trouvés dans un état tel nécessitant un nettoyage complet à concurrence d'un prix de 988,20 euros TTC.

Au vu de l'accord de PERSONNE2.), de PERSONNE1.) et de PERSONNE3.) de voir imputer le montant de 250 euros de la garantie locative, la demande de PERSONNE4.) y afférente est dès lors à dire fondée à concurrence du montant de 250 euros.

La demande reconventionnelle de PERSONNE4.) est partant à dire fondée à concurrence de la somme totale de 250 euros.

2) La demande principale

Il convient de rappeler que la garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître pendant la durée du bail, et notamment le recouvrement des loyers et charges impayés, ainsi que des frais de remise en état des dégradations et dégâts locatifs causés par le locataire.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues.

Le preneur ne peut réclamer la remise de la garantie locative aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution des obligations lui imposées par le bail, de sorte que le remboursement doit être différé jusqu'au règlement final des comptes.

Il échet de rappeler que PERSONNE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE3.) ont fourni une garantie locative d'un montant total de locative de 9.600 euros et que PERSONNE4.) leur a d'ores et déjà restitué la somme de 5.000 euros au titre de la garantie locative.

Au vu des développements qui précèdent concernant la demande reconventionnelle et au vu du sort de cette demande, il y a lieu de retenir que PERSONNE4.) a retenu de manière justifiée la somme de totale de 250 euros sur la garantie locative.

Après compensation et après déduction du montant de 250 euros valablement retenu par PERSONNE4.), la demande de PERSONNE2.), de PERSONNE1.) et de PERSONNE3.) en restitution de la garantie locative est à dire fondée à concurrence de la somme de 4.350 euros (4.600 – 250).

PERSONNE4.) est en conséquence condamné à payer à PERSONNE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE3.) la somme de 4.350 euros, avec les intérêts légaux à partir du 23 octobre 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

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

PERSONNE4.) succombant à l'instance les frais et dépens de l'instance sont à mettre à sa charge.

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 les demandes principale et reconventionnelle des parties recevables,

dit fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE4.) à concurrence du montant de 250 euros, et le **déboute** pour le surplus,

dit que PERSONNE4.) a valablement retenu la somme de 250 euros sur la garantie locative,

après compensation et après déduction du montant de 250 euros valablement retenu par PERSONNE4.), **dit** fondée la demande principale de PERSONNE2.), de PERSONNE1.) et de PERSONNE3.) à concurrence du montant de 4.350 euros, avec les intérêts légaux à partir du 23 octobre 2023, jusqu'à solde,

condamne PERSONNE4.) à payer le montant de 4.350 euros à PERSONNE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE3.), avec les intérêts légaux à partir du 23 octobre 2023, jusqu'à solde,

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

condamne PERSONNE4.) 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