

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2208/25
L-Bail-379/24

Audience publique du 26 juin 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

la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse,
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Julie MALHAINO, avocat, en remplacement de Maître André HARPES, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

et

- 1. PERSONNE1.)**, demeurant à B-ADRESSE2.),
- 2. PERSONNE2.)**, demeurant à la même adresse,

parties défenderesses,
parties demandereses sur reconvention

comparant par Maître Cristofor MACOVEI, avocat à la Cour, demeurant à Howald.

Faits

L'affaire fut introduite par requête, annexée à la minute du présent jugement, déposée le 24 mai 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-379/24.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du mardi, 16 juillet 2024 à 9.00 heures, salle n° JP.1.19.

Après plusieurs remises contradictoires, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 5 juin 2025 lors de laquelle la partie demanderesse, partie défenderesse sur reconvention, la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI, était représentée par Maître Julie MALAINHO tandis que Maître Cristofor MACOVEI se présenta pour les parties défenderesses, demanderesses sur reconvention, PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Les mandataires des parties 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 :

A. Les faits constants:

Suivant contrat de bail conclu en date du 14 novembre 2019 avec effet au 1^{er} décembre 2019, la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI a donné en location à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel fixé à 2.350 euros, d'avances sur charges de 180 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 7.500 euros.

Un état des lieux d'entrée a été dressé entre parties le 29 novembre 2019.

A la fin du contrat de bail, les parties ont dressé le 30 décembre 2023 un état des lieux de sortie et les locataires ont quitté l'appartement le 31 décembre 2023.

B. La procédure et les prétentions des parties :

Par requête déposée en date du 24 mai 2024, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation des consorts GROUPE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner les parties défenderesses à payer à la partie requérante la somme de 3.853,95 euros à titre de dégâts locatifs dépassant le montant de la garantie locative, avec les intérêts légaux à partir du 26 février 2024, date de la première demande, jusqu'à solde,

- voir condamner les parties défenderesses à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 1.000 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 les parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 379/24.

Les consorts GROUPE1.) réclament à titre reconventionnel le montant de 5.500 euros à titre de remboursement du solde de la garantie locative subsistant après déduction des dégâts locatifs qu'ils évaluent à 2.000 euros, le remboursement de 500 euros constituant la valeur de l'installation internet qu'ils auraient réalisée dans l'appartement, ainsi que l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.000 euros.

C. L'argumentaire des parties :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la société SOCIETE1.) SCI fait valoir que l'appartement se trouvait dans un état impeccable au début du bail et que l'état des lieux de sortie faisait état de nombreuses dégradations qui auraient engendré des coûts d'un montant total de 11.353,95 euros, de sorte qu'après déduction de la garantie locative de 7.500 euros, les consorts GROUPE1.) resteraient encore redevables du montant de 3.853,95 euros. Malgré mise en demeure du 26 février 2024, ils refuseraient de s'acquitter dudit montant.

Les consorts GROUPE1.) ont tout d'abord soutenu que le principe du contradictoire n'aurait pas été respecté, alors que le contrat de bail prévoyait dans son article 6 que le bailleur devait prendre contact avec les locataires en vue de faire établir un devis contradictoire pour les réparations des dégâts locatifs.

Ensuite, sans contester la réalité des dégâts repris sur l'état de sortie contradictoire, ils ont indiqué que d'une part les dommages réclamés par la société SOCIETE1.) SCI étaient dus à l'usure normale respectivement qu'ils existaient déjà au début du bail, et d'autre part qu'ils auraient été causés par les locataires ayant repris l'appartement après eux respectivement qu'ils n'ont pas été retenus dans l'état des lieux de sortie, de sorte qu'ils seraient contestés.

Concernant les différents postes ils ont formulé les remarques suivantes :

- remplacement du lavabo : l'état des lieux de sortie ne ferait pas mention d'un tel dégât,
- menuiserie et mobilier : un meuble aurait déjà été abimé lors de l'entrée en jouissance et les dégâts seraient dus à la vétusté,
- appareils électroménagers : absence de dégâts et le trou dans le four aurait déjà été présent lors de l'état des lieux d'entrée,

- peinture cage d'escaliers : sur la photo n°4 de l'état des lieux d'entrée ont verraient déjà des tâches,
- matelas et coussins : seul un matelas serait entaché et les coussins seraient leur propriété,
- nettoyage : sans contester la nécessité d'un nettoyage, le montant serait excessif,
- casseroles et ustensiles de cuisine : ils seraient certes abimés mais les dégâts ne dépasseraient pas l'usure normale.

Au vu de tous ces éléments, les dégâts devraient être évalués à un maximum de 2.000 euros, de sorte qu'ils auraient droit au remboursement du solde de 5.500 euros à titre de la garantie locative.

De plus le bailleur devrait le rembourser le montant de 500 euros pour l'installation internet qu'ils auraient réalisée dans l'appartement.

La société SOCIETE1.) SCI a répliqué que la date des photos versées par les locataires pour prouver des dégâts déjà acquis au début du bail n'était pas établie et formellement contestée. De plus le trou dans le four dont faisaient état les locataires ne serait pas le même que celui dont elle réclamait le dédommagement. Finalement elle a formellement contesté l'existence d'une quelconque installation internet dont le remboursement est réclamé par les locataires.

D. L'appréciation du Tribunal :

L'article 1730 du Code civil dispose : « *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 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* ».

Seule la réparation de dégâts imputables au locataire et qui ne résultent pas d'une usure normale ou de la vétusté peut être mise à charge du preneur.

Il est évident que tout usage de la chose, même normal, l'abîme inévitablement dans une certaine mesure.

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 (cf. Trib. d'arr. Lux. 27 mars 2012, BIJ n°8/12 p.157).

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués dans le même état qu'il les a reçus lors de la prise à bail (abstraction faite de l'usure normale) 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. Trib. d'arr. Lux. 21 octobre 2014, n°160.810 du rôle).

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. Trib. d'arr. Lux. 5 février 1987, n°35.323 du rôle).

Le bailleur peut prouver les dégradations moyennant tous les moyens de preuve légalement admis.

Contrairement aux développements des consorts GROUPE1.), l'article 6 du contrat de bail ne prévoit pas que le devis doit être établi de manière contradictoire, mais que les travaux de remise en état seront effectués par le bailleur au frais du locataire avant l'expiration du bail.

Le Tribunal constate que la société SOCIETE1.) SCI base sa demande à voir constater des dégâts locatifs à hauteur de 11.353,95 euros non seulement sur l'état des lieux de sortie contradictoire, mais surtout sur un document intitulé « facture de remise en état » établi de manière unilatérale par la société SOCIETE1.) SCI postérieurement à l'état des lieux de sortie contradictoire, sur des photos versées en pièce 7 annexées à un courriel aux locataires du 23 janvier 2024, ainsi que sur une facture de la société SOCIETE2.) du 5 février 2024.

Il y a lieu de constater que sur base des documents établis de manière unilatérale précités, la société SOCIETE1.) SCI réclame le dédommagement de dégâts locatifs qui n'ont pas été retenus dans l'état des lieux de sortie, apparemment constatés par elle postérieurement à l'état des lieux de sortie.

Il est rappelé que l'expertise unilatérale ou officieuse, qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions ou contestations, n'est par définition pas contradictoire. Toutefois, une telle expertise constitue un élément de preuve au sens de l'article 64 du nouveau code de procédure civile et s'il est régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties il est à prendre en considération en tant qu'élément de preuve et ne peut être écarté en raison de son seul caractère unilatéral (cf. Cour 3 mai 2007, 9e chambre, n° de rôle 31.186 ; Cass. 7.11.2002, P. 32, 363 ; Tony Moussa, Expertise en matière civile et commerciale, 2e éd. p. 166).

A noter que, même si un rapport est unilatéral, le juge peut y puiser des renseignements (comme pour toute autre pièce régulièrement versée aux débats), étant précisé qu'il ne peut faire de ces renseignements la base de sa décision, que s'ils sont corroborés par d'autres éléments (cf. DALLOZ, Procédure civile, verbo mesures d'instruction confiées à un technicien, mars 1997, n° 660).

A l'instar d'un rapport unilatéral, les photos et les factures sont à prendre en considération, étant donné qu'elles ont été régulièrement versées aux débats et débattues par les parties. Il n'en reste pas moins que, conformément aux principes dégagés par la jurisprudence, elles ne servent d'élément probant qu'à condition d'être corroborées par d'autres éléments, eux aussi, par définition probants.

Or, force est de constater, d'une part, que les photos et les factures ne sont pas corroborées par aucun autre élément probant en cause étant donné que les griefs y retenus ne ressortent pas de l'état des lieux de sortie contradictoire et, d'autre part, que la société SOCIETE1.) SCI a accepté la remise des clefs sans formuler d'autre contestation que ceux retenus par l'état des lieux de sortie contradictoire. Il y a également lieu de préciser que cet état des lieux de sortie ne contient aucune réserve quant à d'éventuelles autres constatations ou dégâts.

Au vu de ces éléments, la demande en indemnisation des dégâts qui ne figurent pas dans l'état des lieux de sortie, qui ne sont pas établis à suffisance de droit respectivement dont il n'est pas établi qu'ils ont été causés par les locataires GROUPE1.), est à rejeter.

Parmi ces dégâts figure notamment le remplacement du lavabo dans la salle de douche pour un montant de 1.150 euros HTVA, dont le remboursement est partant à rejeter.

Concernant les autres dégâts, les remarques suivantes s'imposent :

- Meubles meublants

Concernant les meubles meublants, le Tribunal constate que l'état des lieux de sortie fait état des dégâts suivants :

- living : table de living abimée au pied et sur la plaque, tâche colorée sur la table de salon, coin abimé table de bureau
- cuisine : meuble four abimé et quatre chaises abimées
- bureau : bases de toutes les étagères abimées

Le Tribunal retient d'une part que ces dégâts, dont l'envergure n'est pas détaillée à défaut de photos annexées à l'état des lieux de sortie contradictoire, ne dépassent que pour partie l'usure normale d'une location de quatre ans, et d'autre part que le montant de 2.350,00 euros htva réclamé est totalement surfait.

Au vu de ces éléments, il y a lieu de retenir, ex aequo et bono, le montant de 750,00 euros htva en guise de réparation desdits meubles.

- Appareils électroménagers

L'état des lieux de sortie ne fait pas état de dégâts accrus aux appareils électro-ménagers.

Ce poste est partant à rejeter.

- Peinture

Concernant la peinture des murs et plafonds dans la cage d'escaliers et le grenier, la société SOCIETE1.) réclame le montant de 3.740,00 euros HTVA.

L'état des lieux de sortie retient à ce sujet : « peinture grenier nettoyée à l'éponge, à refaire. Diverses tâches sur peinture ».

La défense fait valoir que dans la cage d'escaliers se trouvaient déjà des tâches, en faisant référence à la photo n°4 de la page 26/71 de l'état des lieux de sortie.

Il ressort effectivement de cette page que de « légères traces » ont été constatées sur un mur de la cage d'escalier.

Au vu de l'état des lieux de sortie, il y a lieu de retenir que l'état de la peinture des murs du grenier dépasse l'usure normale, de sorte que cette repeinture est à charge du locataire.

Concernant les murs de la cage d'escaliers, le tribunal ignore l'envergure des tâches et la société SOCIETE1.) SCI reste en défaut d'établir qu'elles nécessitaient la réfection de la peinture des murs entiers.

A ceci il vient s'ajouter que certaines tâches existaient déjà lors de l'entrée des locataires.

Au vu de ces éléments, et en tenant compte de l'usure normale, la demande de réfection totale de la peinture de la cage d'escalier est à rejeter.

Le Tribunal, retient, qu'il y a lieu d'allouer, ex aequo et bon, le montant de 1.800 euros htva pour la repeinture totale du grenier et la repeinture ponctuelle de la cage d'escaliers.

- Matelas et coussins

Pour ces postes, l'état des lieux de sortie retient pour la 3^{ème} chambre à coucher : « 1 coussin abimé, matelas sale. »

Comme « sale » n'y figure pas au pluriel, il y a effectivement lieu de considérer que seul un matelas est détérioré.

La facture SOCIETE3.) versée à ce sujet par la société SOCIETE1.) fait cependant état de deux matelas. Après vérification des numéros d'articles il s'avère qu'il s'agit d'une part d'un matelas de 90x200 cm et d'autre part d'un matelas de 160x200. Comme il résulte de l'état des lieux de sortie que la 3^{ème} chambre était équipée d'un lit simple, c'est le montant de 249 euros htva qui est à retenir pour le remplacement de ce matelas de 90x200 cm. Même si la partie SOCIETE1.) verse dans ses photos unilatérales une tâche figurant apparemment sur le matelas de la 2^{ème} chambre, l'état des lieux de sortie retient clairement pour cette pièce que l'état est "OK", de sorte que cette demande est à rejeter. Quant au coussin, même si les défenderesses ne prouvent pas qu'il s'agisse de leur propriété, il y a lieu de constater que la société SOCIETE1.) SCI ne demande pas réparation de ce poste. En effet ni son estimation, ni la facture SOCIETE2.), ni la facture SOCIETE3.), ne font état d'un coussin.

- Nettoyage

Quant au nettoyage, le Tribunal constate que l'état des lieux de sortie retient ce qui suit : « nettoyage approfondi à faire ». De plus les parties défenderesses ne contestent pas le principe de la nécessité d'un tel nettoyage à leur charge. Elles contestent seulement le montant réclamé qui serait disproportionné.

Le Tribunal est cependant d'avis que le montant de 770,00 euros htva réclamé n'est pas surfait, de sorte que cette demande est fondée.

- Ustensiles de cuisine

L'état des lieux de sortie fait état d'un bol cassé, d'un pot en plastique brulé et d'une poêle abîmée.

La société SOCIETE1.) SCI réclame le montant de 100 euros pour le remplacement d'une poêle et de certains coutelleries manquants et cassés. La défense fait valoir la vétusté respectivement demande de ramener le montant à de plus justes proportions.

Le Tribunal estime que le dommage est établi à suffisance de droit et que le montant de 100 euros est justifié, de sorte que cette demande est fondée.

Au vu de l'ensembles des développements qui précèdent, la société SOCIETE1.) SCI a droit aux montants suivants à titre de réparation des dégâts locatifs dépassant l'usure normale :

- Peinture : 1.800,00 euros
- Réparation de menuiseries : 750,00 euros
- Remplacement d'un matelas : 249,00 euros
- Nettoyage : 770,00 euros
- Ustensiles 100,00 euros

Total : 3.669,00 euros htva, soit 4.292,73 euros TVAC

La société SOCIETE1.) a dès lors été fondée à ne pas restituer la somme de 4.292,73 euros pour les dégâts dépassant l'usure normale.

Par conséquent, après compensation judiciaire, la demande en restitution de la garantie locative des consorts GROUPE1.) est fondée pour la somme de 3.207,27 euros (7.500 – 4.292,73).

Leur demande en paiement du montant de 500 euros à titre de remboursement de la valeur de l'installation internet est non fondée, alors que ces faits restent à défaut d'être établis.

Les demandes accessoires

Aucune des parties n'établissant avoir rempli la condition d'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sont à dire non fondées.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, 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 pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Les conditions d'application 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.

Au vu de l'issue du litige, il échet de faire masse des frais et dépens de l'instance et de les imposer pour moitié à la société SOCIETE1.) et pour moitié aux consorts GROUPE1.).

PAR CES MOTIFS

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

d é c l a r e les demandes principales et reconventionnelles recevables,

d i t que la société SOCIETE1.) SCI a pu valablement retenir le montant de 4.292,73 euros de la garantie locative à titre de dégâts locatifs dépassant l'usure normale,

d i t non fondée la demande de la société SOCIETE1.) SCI à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui payer le montant de 3.853,95 euros,

d i t partiellement fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en restitution de la garantie locative,

partant, après compensation,

c o n d a m n e la société SOCIETE1.) SCI à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 3.207,27 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, le 5 juin 2025, jusqu'à solde,

d i t non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à voir condamner la société SOCIETE1.) SCI à leur payer le montant de 500,00 euros titre de l'installation internet,

d i t non fondées les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure,

d i t qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

f a i t masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour moitié à la société SOCIETE1.) SCI et pour moitié à PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Raphaël SCHWEITZER, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière assumée Fabienne FROST, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Raphaël SCHWEITZER
Juge de paix

Fabienne FROST
Greffière assumée