

Audience publique du quatre juin deux mille douze

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit:

Dans la cause entre:

- 1) **A.**), gérant de sociétés, demeurant à L-(...), agissant en sa qualité de feu le sieur **C.**)
- 2) **B.**), enseignante, demeurant à L-(...), agissant en sa qualité de feu le sieur **C.**)

parties demanderesses au principal
parties défenderesses sur reconvention

comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

D.), podologue, demeurant à L-(...)

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant initialement par Maître Kalthoum BOUGHALMI, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg, ayant déposé son mandat dans la suite

comparant en personne à l'audience du 7 mai 2012

F a i t s :

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 15 septembre 2011.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 3 octobre 2011.

A l'appel de la cause à la prédite audience, les mandataires des parties se présentaient et l'affaire fut fixée.

A l'audience du 22 février 2012, l'affaire fut refixée suite au dépôt de mandat de Me Kalthoum BOUGHALMI.

A l'audience du 7 mai 2012 pour laquelle la partie défenderesse avait été reconvoquée, l'affaire fut utilement retenue. Me Régis SANTINI et Monsieur **D.)** 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 de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 15 septembre 2011, **A.)** et **B.)** ont régulièrement fait convoquer **D.)** à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège pour le voir condamner à la somme de 2.652,68 EUR du chef du loyer du mois de juin 2010, à titre de frais de remise en état, du chef d'arriérés de charges de l'exercice 2010 ainsi qu'au montant de 750 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

La demande est régulière en la forme et recevable à cet égard.

A l'audience du 7 mai 2012, **D.)** a demandé acte qu'il réclame reconventionnellement la restitution de la garantie locative et la compensation avec les montants éventuellement redus dans le cadre de la demande principale.

Par contrat de bail du 12 février 2008, **C.)** avait donné en location à **D.)** un appartement sis à L-(...). Suivant jugement du 14 juin 2010 rendu par le tribunal de paix de Luxembourg, le contrat de bail entre parties a été résilié pour non-paiement des loyers et le locataire a été condamné à déguerpir des lieux loués. Il est admis en cause que le locataire a quitté les lieux le 14 juin 2011. Les bailleurs soutiennent qu'**D.)** n'a cependant pas payé le loyer du mois de juin 2011 de sorte qu'ils réclament de ce chef la somme de 1.000 EUR.

A.) et **B.)** exposent ensuite que le locataire n'a pas assisté à l'état des lieux de sortie mais qu'il s'est contenté de déposer les clés dans la boîte aux lettres de l'agence immobilière en charge de la gestion de l'appartement. Or, Monsieur **E.)** de l'agence immobilière SCHILTZ-IMMO s.a. aurait cependant pu voir l'état déplorable dans lequel le locataire aurait quitté les lieux. **A.)** et **B.)** prétendent encore que les dégâts causés par le locataire ont nécessité l'intervention de plusieurs entreprises pour un montant total de 1.135,24 EUR de frais de remise en état.

Ils estiment que le locataire a pris les lieux en état neuf et devrait les rendre comme tels.

A.) et **B.)** réclament encore la somme de 517,44 EUR à titre d'arriérés de charges locatives pour l'exercice 2010.

Quant à la demande principale

- Quant au loyer du mois de juin 2010

Il est constant en cause que le locataire a quitté les lieux le 14 juin 2010.

Ce dernier s'oppose au loyer du mois de juin 2010 étant donné que le bail aurait pris effet le 15 mars 2008 et que le loyer serait réglé.

Aux termes des stipulations contractuelles entre parties, le bail a pris cours le 15 mars 2008. Il a été stipulé que le loyer de 1.000 EUR est payable d'avance au début de chaque mois et pour la première fois le 1^{er} avril 2008.

Il résulte en outre d'une pièce produite en cause par le locataire lui-même que le 12 février 2008, il a réglé la somme de 625 EUR du chef de la moitié du loyer et de l'avance sur charges du mois de mars 2008.

Il ne saurait dès lors prétendre actuellement avoir déjà réglé le loyer pour la période du 15 mai au 15 juin 2010 étant donné que le loyer est payable le 1^{er} du mois.

Le locataire fait ensuite valoir qu'il ne doit que la moitié du loyer du mois de juin 2011.

Or, pour chaque mois commencé, le locataire doit le loyer entier, à moins qu'il ne prouve la relocation des lieux avant la fin du mois en question. (cf. Marianne HARLES, Le Bail à loyer, Pas. n° 2/2001 n° 99)

Cette preuve n'est pas rapportée de sorte que le loyer du mois de juin 2010 est dû et la demande est fondée de ce chef pour la somme de 1.000 EUR.

- Quant aux arriérés de charges

Les bailleurs réclament la somme de 517,44 EUR à titre d'arriérés de charges.

Ce montant n'est pas contesté de sorte qu'il convient de l'allouer.

- Quant aux frais de remise en état

Les bailleurs réclament ensuite la somme de 1.135,24 EUR à titre de frais de remise en état. Ils produisent à l'appui de cette demande une facture de la société SANICHAUFER s.à r.l. pour un montant de 320,47 EUR, une facture de la société Nettoservice s.a. pour un montant de 735,72 EUR et une facture de la société EUROCLEAN Luxembourg pour un montant de 79,35 EUR.

Le locataire conteste les montants réclamés. Il fait valoir qu'il a effectué un nettoyage approfondi des lieux et qu'il a par la suite à la demande des bailleurs mis les clés dans la

boîte aux lettres de l'agence immobilière. Il conteste avoir délaissé les lieux dans un état déplorable.

En vertu 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. Il a été décidé que cet état des lieux n'est soumis à aucune forme, qu'il ne doit pas toujours être descriptif et ne doit pas se présenter sous forme d'un document distinct du bail. Il peut résulter d'une clause du contrat indiquant que le locataire reconnaît avoir trouvé les lieux en bon état locatif ou dans un tel ou tel état déterminé. (cf. Marianne HARLES, Le Bail à loyer, Compte-rendu de Jurisprudence, n° 111)

Il résulte en l'occurrence du contrat de bail conclu entre parties que le locataire a loué un appartement neuf.

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 de la dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la conclusion du contrat, sauf à démontrer la cause étrangère, le fait qui rend la dégradation ou la perte non imputable au locataire. Il n'incombe en effet pas au bailleur de prouver que la dégradation 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 des pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure ou de sa vétusté.

Il appartient dès lors dans un premier temps aux propriétaires d'établir les dégâts par eux allégués.

Pour ce faire, les bailleurs versent une attestation de témoignage établie par le représentant de l'agence immobilière IMMO-SCHILTZ.

Il se dégage de cette attestation, qui est régulière en la forme, qu'à la sortie des lieux par le défendeur, l'appartement se trouvait dans un état déplorable. Le témoin a précisé que les éléments d'équipements de la salle de bains avaient été détruits de même que les éléments de la cuisine. Par ailleurs, l'appartement s'est trouvé, selon les dires du témoin, dans un état de saleté avancée nécessitant l'intervention de divers corps de métier (Sanichaufer, Nettoservice et Euroclean) au cours du mois de juin et début juillet 2010. Il a expliqué que ces sociétés ont nettoyé les lieux et ont procédé au remplacement des éléments d'équipement endommagés, à savoir la robinetterie de la salle de bains, et au nettoyage de l'électroménager de la cuisine rendu impropre à l'usage.

Comme les dégâts allégués par les bailleurs résultent à suffisance de cette attestation de témoignage et ne sont manifestement pas à attribuer à l'usure normale étant donné que les lieux ont été loués à neuf, le locataire doit les réparer.

Les factures produites en cause par les bailleurs pour étayer leur préjudice ne sont pas surfaites et sont de nature à indemniser le préjudice leur accru. Il convient en conséquence d'allouer le montant réclamé de 1.135,24 EUR.

Demande reconventionnelle

D.) réclame le remboursement de la garantie locative d'un montant de 2.000 EUR et la compensation de cette somme avec les montants réduits.

La garantie locative est destinée à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître de l'exécution du bail. Elle n'est remboursable ou sujette à restitution qu'après l'expiration du bail; le preneur ne peut en effet en réclamer la remise 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. (LA HAYE et VANKERCKHOVE, Le Bail en général, n° 1165)

En l'occurrence, les comptes entre parties sont faits et le locataire a quitté les lieux.

La demande en restitution de la garantie locative est dès lors à déclarer fondée en son principe.

Au vu du fait que le locataire redoit au bailleur la somme de 2.652,68 EUR, il convient de compenser la garantie locative avec cette somme et de déclarer la demande principale fondée pour la somme de $2.652,68 - 2.000 = 652,68$ EUR.

Les demandeurs réclament encore la somme de 750 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. (Cour de Cassation française, 2^e chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172)

En l'occurrence, la demande afférente de **A.)** et de **B.)** est à déclarer fondée pour le montant de 400 EUR.

Les parties demanderesses sollicitent l'exécution provisoire du présent jugement.

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 pourra être ordonnée avec ou sans caution.* »

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure. (Trib. d'Arrondissement Luxembourg, 20.12.2002)

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

Par ces motifs:

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

r e ç o i t la demande en la forme ;

d o n n e acte à **D.)** de sa demande reconventionnelle en restitution de la garantie locative d'un montant de 2.000 EUR ;

d é c l a r e la demande principale fondée en principe pour la somme de 2.652,68 EUR ;

d é c l a r e la demande reconventionnelle en restitution de la garantie locative fondée ;

par compensation :

c o n d a m n e **D.)** à payer à **A.)** et **B.)** la somme de $2.652,68 - 2.000 = 652,68$ EUR avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice - 15 septembre 2011 - jusqu'à solde ;

c o n d a m n e **D.)** à payer à **A.)** et **B.)** une indemnité de procédure de 400 EUR ;

d i t qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

c o n d a m n e **D.)** à tous les frais de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Nous, Danielle SCHWEITZER, Juge de paix, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Danielle SCHWEITZER

Martine SCHMIT