

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2024TALCH03/00083

Audience publique du mardi, sept mai deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2024-00351

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Anne SCHREINER, juge-déléguée,
Danielle FRIEDEN, greffier.

E N T R E :

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

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 18 décembre 2023,

comparant par Maître Yves MURSCHEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

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

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN,

comparant en personne.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-00351 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 30 janvier 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 16 avril 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Yves MURSCHEL, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

PERSONNE2.) répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du 7 mai 2024 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée au greffe le 8 juin 2023, PERSONNE2.) a fait convoquer PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE1.) 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 1.959,75.- euros à titre de remboursement du solde retenu par les défendeurs sur la garantie locative.

PERSONNE3.) et PERSONNE1.) ont demandé à voir débouter le requérant de sa demande et ils ont demandé à titre reconventionnel la condamnation de PERSONNE2.) à leur payer la somme de 1.959,75.- euros à titre d'indemnisation pour les frais de remise en peinture et la compensation de cette somme avec le solde retenu par eux sur la garantie locative.

Ils ont encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile et la condamnation de PERSONNE2.) aux frais du constat d'huissier du 14 juin 2021 à hauteur de 402,75.- euros.

Par jugement du 8 novembre 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a condamné PERSONNE3.) et PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 1.959,75 euros.

Il a encore débouté PERSONNE3.) et PERSONNE1.) de leur demande reconventionnelle et de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il a finalement condamné ces derniers aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le tribunal de première instance a retenu qu'en l'espèce, l'article 5 du contrat de bail conclu entre parties stipule que :

« (...) Les parties ont reconnu qu'au début du contrat, l'immeuble se trouvait dans un excellent état, repeint à neuf.

En cas de contestation, les parties se réfèrent à l'état des lieux effectué contradictoirement par les parties et annexé au présent contrat.

A la fin du contrat, le preneur rendra l'appartement et les parties communes y relatives dans le même état. »

Afin de prospérer dans leur demande reconventionnelle, il aurait dès lors appartenu à PERSONNE3.) et PERSONNE1.) d'établir, conformément à l'article 1730 du code civil, une dégradation de la peinture excédant l'usure normale.

Le tribunal de première instance a conclu que la présence de quatre trous dans les murs, de surcroît dûment rebouchés et repeints de la même couleur que le mur, n'aurait en l'occurrence pas constitué une dégradation excédant l'usure normale, de sorte que les frais liés à une éventuelle remise en peinture des lieux ne pourraient pas être mis à la charge de PERSONNE2.) par les bailleurs.

Par exploit d'huissier de justice du 18 décembre 2023, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer la somme de 2.362,50.- euros, à savoir le montant de 1.959,75.- euros pour la remise en peinture de l'appartement et la somme de 402,75.- euros à titre de remboursement des frais de l'huissier de justice, et de se voir permettre de compenser le montant de 1.959,75.- euros avec la garantie locative.

PERSONNE1.) demande encore la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour la première instance et de 1.500.- euros pour l'instance d'appel. Elle demande finalement la condamnation de PERSONNE2.) à tous les frais et dépens de l'instance sur base de l'article 238 du nouveau Code de procédure civile.

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, PERSONNE2.) a demandé le rejet des demandes et prétentions de PERSONNE1.) et la confirmation du jugement de première instance.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

Au soutien de son appel, PERSONNE1.) expose que suivant contrat de bail conclu en date du 22 juin 2018 ayant pris effet en date du 15 juin 2018, feu Monsieur PERSONNE3.) et son épouse, Madame PERSONNE1.) auraient donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE3.).

Le loyer mensuel convenu aurait été de 1.400.- euros et les avances sur charges mensuelles de 180.- euros par mois.

PERSONNE2.) aurait fourni aux bailleurs une garantie locative d'un montant de 4.200.- euros.

Aux termes de l'article 5, alinéa 1^{er}, du contrat de bail conclu entre parties :

« Le preneur s'engage à jouir de l'appartement et des parties communes y afférentes en bon père de famille. Les parties ont reconnu qu'au début du contrat, l'immeuble se trouvait dans un excellent état, repeint à neuf. »

L'alinéa 3 du même article continuerait que :

« A la fin du contrat, le preneur rendra l'appartement et les parties communes y relatives dans le même état. »

PERSONNE1.) expose encore que PERSONNE2.) aurait pendant la durée du bail offert l'appartement en location via le site internet AIRBNB, malgré l'interdiction de sous-location prévue dans le contrat de bail, de sorte que les allées et venues dans l'appartement auraient été multipliées.

Il aurait quitté les lieux en date du 14 juin 2021, après trois années d'occupation, et un état des lieux de sortie aurait été dressé entre parties à cette même date.

Il résulterait de cet état des lieux de sortie que *« les parties reconnaissent que tout l'appartement n'a pas été repeint en blanc (murs, plafond et portes) »*.

Un procès-verbal d'état des lieux aurait été dressé en date du même jour par l'huissier de justice Patrick KURDYBAN, qui mentionnerait :

- *« que l'appartement n'a pas été repeint, suivant déclaration du locataire,*
- *qu'à plusieurs endroits, différents trous dans les murs ont été rebouchés ».*

Selon PERSONNE1.), un devis de remise en peinture aurait été sollicité auprès de l'entreprise SOCIETE1.) S.à r.l. qui se chiffrerait à un montant de 1.959,75.- euros, montant qu'elle aurait partant retenu sur le montant de la garantie locative fournie par PERSONNE2.).

Elle soutient que le premier juge aurait retenu à tort que l'état de la peinture aurait été impeccable. Les lieux n'auraient en effet pas été repeints à neuf à la fin du bail et ce après une durée d'occupation de trois années, en partie dans le cadre d'une occupation AIRBNB interdite, de sorte que les peintures blanches auraient été ternies et usées en conséquence.

Cet état usé et terni n'apparaîtrait ni sur les photos versées en pièces par PERSONNE2.), ni sur les mêmes photos montrées sur l'ordinateur portable à l'audience, mais des taches blanches sur les murs apparaîtraient sur les photos prises par l'huissier de justice dans le cadre de son procès-verbal d'état des lieux, qui proviendraient notamment du rebouchage des trous causés par PERSONNE2.) dans les murs et repeints ensuite de manière non professionnelle avec de la peinture blanche.

PERSONNE1.) fait plaider que le juge de première instance aurait mal interprété la portée de l'article 5 du contrat de bail conclu entre parties, en ce qu'il n'aurait pas retenu que cet article imposerait au locataire à la fin du bail l'obligation de repeindre à neuf l'appartement, à savoir les parties privatives à l'exclusion des parties communes.

Elle estime que l'obligation de repeindre à neuf les parties privatives de l'appartement à la fin du bail serait clairement indiquée dans le contrat de bail conclu entre parties.

2. PERSONNE2.)

PERSONNE2.) conteste l'obligation dans son chef de repeindre à neuf l'appartement et fait valoir que le contrat de bail conclu entre parties exigerait à la fin du bail une restitution des lieux « *dans le même état* » et non l'obligation de tout repeindre à neuf.

PERSONNE2.) souligne encore qu'il n'aurait été fait aucune mention d'une dégradation des lieux, ni des murs, ni de la peinture dans l'état des lieux de sortie.

Tout en ne contestant pas l'existence de quatre petits trous rebouchés par ses soins dans les murs de l'appartement, PERSONNE2.) souligne que ces trous n'auraient pas été mentionnés dans l'état des lieux.

Il ajoute que les photos contenues dans le procès-verbal d'état des lieux de l'huissier de justice KURDYBAN seraient d'une qualité très mauvaise et qu'aucun trou rebouché n'y apparaîtrait. En outre, il souligne qu'il n'aurait pas été présent au moment du passage de l'huissier de justice, de sorte que ledit procès-verbal ne serait pas contradictoire.

Il renvoie à ses propres photos prises lors de l'état des lieux de sortie, photos qu'il montre au tribunal de céans et à la partie adverse sur l'écran de son ordinateur portable, et estime que les murs de l'appartement se seraient trouvés dans un état impeccable au moment de l'état des lieux de sortie.

Il estime finalement qu'une retenue d'un montant de 1.959,75.- euros sur la garantie locative serait abusif.

Motifs de la décision

1. Quant à l'obligation de repeindre à neuf l'appartement

En principe, sauf clause spéciale, le locataire n'est pas obligé de procéder à une remise à neuf complète des lieux à la fin du bail, même si l'immeuble lui avait été délivré dans un état impeccable, entièrement rénové.

En l'espèce, aux termes de l'article 5 du contrat de bail conclu entre parties :

« Le preneur s'engage à jouir de l'appartement et des parties communes y relatives en bon père de famille. Les parties ont reconnu qu'au début du contrat, l'immeuble se trouvait dans un excellent état, repeint à neuf.

En cas de contestation, les parties se réfèrent à l'état des lieux effectué contradictoirement par les parties et annexé au présent contrat.

A la fin du contrat, le preneur rendra l'appartement et les parties communes y relatives dans le même état. »

Il ressort de l'état des lieux d'entrée dressé entre parties en date du 15 juin 2018 que *« Les parties reconnaissent que tout l'appartement vient d'être repeint en blanc (murs, plafond et portes). »*

Il n'est pas contesté en l'occurrence que l'appartement était entièrement repeint à neuf au moment de l'entrée dans les lieux de PERSONNE2.).

Il est cependant contesté en l'espèce que la clause obligeant le locataire de rendre *« l'appartement et les parties communes y relatives dans le même état »* soit à considérer comme une obligation du locataire de repeindre à neuf tout l'appartement.

Le tribunal de céans constate, au vu des termes du contrat de bail et à l'instar du premier juge, que cette obligation de rendre *« dans le même état »* existe à la fois pour les parties privatives que pour les parties communes, bien que PERSONNE1.) fait plaider que cette obligation de repeindre à neuf n'existerait que pour les parties privatives de l'appartement.

Le tribunal constate dès lors que l'obligation de repeindre à neuf les parties privatives de l'appartement n'est pas mentionnée *expressis verbis* dans le contrat de bail, de sorte qu'il lui appartient d'interpréter la clause en question.

Par application de l'article 1162 du Code civil, un contrat doit être interprété contre celui qui a stipulé et en faveur de celui qui a contracté l'obligation.

En l'occurrence, PERSONNE2.) a contracté l'obligation litigieuse, de sorte que la clause aux termes de laquelle il lui appartient de rendre *« l'appartement et les parties communes y relatives dans le même état »* est à interpréter en sa faveur.

Par conséquent, le tribunal conclut et retient qu'il n'existe en l'espèce pas d'obligation à charge de PERSONNE2.) de repeindre à neuf tout l'appartement à la fin du bail, de sorte que le jugement entrepris est à confirmer sur ce point.

2. Quant à la retenue de la garantie locative pour frais de remise en peinture

En vertu de l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un constat des lieux entre le bailleur et le preneur, ce dernier 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.

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.

Conformément aux dispositions qui précèdent, 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.

En vertu des articles 55 et 58 du nouveau Code de procédure civile, les parties ont la charge d'alléguer à l'appui de leurs prétentions les faits propres à les fonder et il appartient à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Au vu de ces principes, il appartient en l'espèce à PERSONNE1.) de prouver les dégâts locatifs allégués, à savoir une usure des murs et de la peinture dépassant l'usage normal.

Elle se prévaut à cet égard notamment d'un « *procès-verbal d'état des lieux contradictoire* » dressé en date du 14 juin 2021 par l'huissier de justice KURDYBAN.

A la lecture dudit procès-verbal, le tribunal de céans constate qu'il y n'est pas fait mention de la présence de PERSONNE2.) au moment de la visite de l'huissier de justice, lequel indique qu'il aurait été reçu par la partie requérante, en l'occurrence PERSONNE1.). Le tribunal note cependant également que l'intitulé du procès-verbal mentionne qu'il aurait été établi de manière contradictoire et il y est indiqué à la page 3 que « *l'appartement n'a pas été repeint, suivant déclaration du locataire* » (le tribunal souligne), de sorte que le tribunal retient que, contrairement à ses plaidoiries, PERSONNE2.) était bien présent au moment des constatations effectuées par l'huissier KURDYBAN.

Il ressort dudit procès-verbal de l'huissier KURDYBAN que différents trous dans les murs auraient été rebouchés, ce qui n'est pas contesté par PERSONNE2.).

Les photos reprises par l'huissier dans son procès-verbal montrent en effet des taches blanches sur les murs. Or, ces taches blanches se trouvent sur toutes les photos, y compris sur les photos prises du salon, où les mêmes taches blanchâtres se trouvent au niveau du sol, voire du plafond, de sorte que le tribunal conclut et retient qu'il doit s'agir soit de particules non autrement identifiables qui se sont trouvés sur l'objectif de l'appareil de photo au moment où ces photos ont été prises, soit d'un défaut d'impression dudit procès-verbal.

Le tribunal constate encore, tant au vu des photos reprises dans le procès-verbal de l'huissier de justice, qu'au vu des photos versées par PERSONNE2.) à titre de pièces et visionnées de manière contradictoire sur l'écran de l'ordinateur portable de ce dernier en audience, que c'est à juste titre que le premier juge a retenu que l'état de la peinture de l'appartement était impeccable au moment de l'état des lieux de sortie.

C'est également à juste titre que le premier juge a retenu que la présence de quelques trous dans les murs, rebouchés et repeints avec la même couleur que les murs, ne constituent pas une dégradation excessive dépassant l'usure normale, de sorte que les frais d'une remise en peinture ne sont en l'occurrence pas à mettre en charge à PERSONNE2.).

Au vu de tous les éléments et développements qui précèdent, le tribunal de céans décide partant de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) à titre d'indemnisation pour frais de remise en peinture de l'appartement donné en location à PERSONNE2.).

Par conséquent, également par confirmation du jugement de première instance, la demande de PERSONNE2.) en restitution du montant de 1.959,75.- euros est à déclarer fondée, de sorte que PERSONNE1.) est à condamner à payer à PERSONNE2.) la somme de 1.959,75.- euros.

3. Quant au remboursement des frais de l'huissier de justice

Le tribunal constate qu'au vu de l'état des lieux de sortie dressé de manière contradictoire entre parties, les constatations de l'huissier de justice n'ont en définitive pas été utiles à la solution du présent litige.

Le tribunal retient encore que PERSONNE1.) reste en défaut de justifier en quoi le recours à un huissier de justice aurait été nécessaire en l'occurrence.

La demande en remboursement des frais d'huissier de PERSONNE1.) est dès lors à déclarer non fondée, par confirmation du jugement de première instance.

4. Quant aux demandes accessoires

a. Indemnité de procédure

Aux termes de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile :

« Lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. »

L'application de cet article relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue du présent litige, la demande introduite par PERSONNE1.) sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile est à déclarer non fondée pour la première instance, par confirmation du jugement entrepris, et à déclarer non fondée pour l'instance d'appel.

b. Frais et dépens

Aux termes de l'article 238 du nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Il convient partant de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

confirme le jugement entrepris,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.