

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (Ile chambre)
2024TALCH03/00177

Audience publique du mardi, dix-neuf novembre deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2024-04985

Composition :

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

ENTRE :

1. PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),
2. PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 7 juin 2024,

comparant par la société à responsabilité limitée KRIEPS-PUCURICA Avocats Sàrl, inscrite au Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1917 Luxembourg, 11, rue Large, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B241603, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Admir PUCURICA, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET :

1. PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE2.),
2. PERSONNE4.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE2.),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN, comparant et étant représentés à l'audience par PERSONNE3.).

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-04985 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 25 juin 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 22 octobre 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Kim NGUYEN, avocat, en remplacement de Maître Admir PUCURICA, avocat représentant la société à responsabilité limitée KRIEPS-PUCURICA Avocats Sàrl, comparant pour les parties appelantes, fut entendue en ses moyens.

M. PERSONNE3.) fut également entendu en ses explications.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 19 novembre 2024 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date 15 novembre 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant le juge de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour notamment constater les dégradations survenues pendant l'occupation des lieux et voir condamner ces derniers solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, au paiement de la somme de 6.271,42.- euros du chef de dégâts locatifs et d'arriérés de loyers avec les intérêts légaux à compter du 19 septembre 2022, date d'une mise en demeure, sinon à compter du 15 novembre 2022, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont encore demandé une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

Bien que régulièrement cités, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont comparu ni en personne, ni par mandataire à l'audience des plaidoiries de première instance.

Par jugement du 8 mai 2024, le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement, a débouté PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leurs demandes.

Il a encore condamné solidairement PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) la somme de 4.700.- euros au titre de la restitution de la garantie bancaire.

Le juge de paix a finalement condamné solidairement PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 7 juin 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent à voir déclarer fondée leur demande à hauteur de 13.771,42.- euros au titre des frais de remise en état des lieux

loués, des arriérés de loyers et charges et du remboursement des frais d'huissier de justice.

Ils demandent encore d'ordonner la compensation judiciaire entre cette somme et le montant de de 7.500.- euros redue à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au titre de la retenue de garantie locative.

Partant, ils sollicitent la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, à leur payer la somme de 6.271,42 euros avec les intérêts légaux à partir du 19 septembre 2022, date de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent finalement à être déchargés de toutes les condamnations prononcées à leur encontre par le jugement dont appel, la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens des deux instances et la condamnation de ces derniers à leur payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour la première instance et de 2.500.- euros pour l'instance d'appel.

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont demandé la confirmation pure et simple du jugement dont appel et une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour l'instance d'appel.

Ils s'opposent encore à l'indemnité de procédure réclamée à leur encontre par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Position des parties

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

A l'appui de leur appel, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent que suivant contrat de bail conclu en date du 14 juin 2017, ils auraient donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) un appartement sis à L-ADRESSE3.), contre paiement d'un loyer mensuel de 2.500.- euros et des charges mensuelles de 300.- euros.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient quitté ledit logement en date du 10 août 2022 et un état des lieux de sortie aurait été dressé de manière contradictoire à la même date.

Il résulterait de cet état des lieux de sortie et du procès-verbal de constat établi en date du 24 août 2022 par l'huissier de justice Laura GEIGER que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient rendu les lieux loués dans un état dégradé. Ils invoquent notamment la dégradation des murs par la présence de trous non rebouchés, des clous enfoncés et de taches, la destruction des moustiquaires et l'absence de nettoyage des lieux.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent encore qu'ils n'auraient jamais consenti à une modification des lieux loués.

Ils exposent qu'ils auraient déboursé les montants suivants à titre de réparation des dégâts :

- 6.849,18.- euros pour les travaux de peinture,
- 1.425,50.- euros pour la réparation des moustiquaires,
- 1.181,51.- euros pour le nettoyage de l'appartement.

Ils soutiennent encore que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) leur seraient redevables du montant de 3.700.- euros au titre des arriérés de loyers et charges pour le mois de juillet 2022 et pour la période du 1^{er} au 10 août 2022.

Finalement, ils font valoir qu'ils auraient dû avoir recours à un huissier de justice afin de faire constater les dégâts locatifs, de sorte qu'ils réclament le remboursement des frais d'huissier de 615,23.- euros qu'ils auraient dépensés pour l'établissement du procès-verbal de constat.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.)

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) concluent au rejet du procès-verbal de constat de l'huissier de justice Laura GEIGER pour ne pas avoir respecté le principe du contradictoire, dans la mesure où il aurait été établi en leur absence.

Quant à la dégradation des murs leur reprochée, ils font valoir que les ouvriers engagés par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient foré des trous dans les murs pour permettre à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) notamment d'y accrocher leurs tableaux et de fixer leurs meubles.

En ce qui concerne les taches sur les murs, ils soutiennent qu'il s'agirait d'une usure normale et ils contestent les frais de remise en peinture qu'ils estiment trop élevés. Ils ajoutent qu'à aucun moment, l'agent immobilier, qui serait le neveu des propriétaires, ni ces derniers, n'auraient exigé une remise en peinture à la fin du bail.

Ils contestent avoir déchiré les moustiquaires et font valoir que ces dégâts ne sont pas repris dans l'état des lieux de sortie dressé en date du 10 août 2022.

Appréciation

Le tribunal rappelle que conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.* »

Il est constant en cause que suivant contrat de bail conclu entre parties en date du 14 juin 2017, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) un duplex de 150m² dans une maison bi-familiale sise à L-ADRESSE4.) à partir du 1^{er} juillet 2017, contre paiement d'un loyer mensuel de 2.500.- euros et d'un montant forfaitaire au titre des charges locatives de 300.- euros par mois.

Il est également constant en cause que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont quitté les lieux en date du 10 août 2022.

1. Quant aux dégâts locatifs

Aux termes de l'article 1728 du Code civil :

« *Le preneur est tenu de deux obligations principales :*

1. *d'user de la chose louée en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention ;*
2. *de payer le prix du bail aux termes convenus ».*

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués en bon état 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. (M. HARLES, *Le bail à loyer*, P. 31, p. 343).

Selon 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 aient eu lieu sans sa faute.

Il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation qui excède 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.

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 (M. HARLES, *Le bail à loyer*, P. 31, p. 343).

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.

Il y a cependant lieu de préciser que la présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du Code civil n'est qu'une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute. Cette preuve est rapportée, si le preneur établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée. Le preneur peut également s'exonérer en établissant que les pertes ou dégâts sont dus à des causes positives, par rapport auxquelles toute faute est exclue dans son chef ou dans le chef de ceux dont il est responsable (M. HARLES, *Le bail à loyer*, P. 31, p. 344).

Le preneur ne doit, en effet, supporter les conséquences de l'usage normal de la chose, de son usure, de sa vétusté même s'il en découle certaines détériorations, car il est manifeste que tout usage de la chose, même normal, l'abîme inévitablement dans une certaine mesure.

En usant du bien en tant que bon père de famille, il n'encourt aucun reproche, même s'il en résulte inévitablement des traces d'usure ; tout usage, même normal, est en effet de nature à laisser des traces dans une certaine mesure.

User en bon père de famille signifie entretenir le bien et éviter de causer des dégradations volontairement ou même simplement par négligence ou imprudence (cf. Yvette MERCHIERS, *Le bail en général*, n°267).

En l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) reprochent à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) une dégradation de l'état des murs en raison de multiples trous présents dans les murs à la fin du bail, la destruction des moustiquaires des portes coulissantes du balcon et un état sale de l'appartement à la fin du bail.

A l'appui de leurs arguments et prétentions, ils produisent notamment un procès-verbal de constat de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER établi en date du 24 août 2022, soit après la sortie des lieux de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et en l'absence de ces derniers.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) contestent l'admissibilité de ce procès-verbal comme moyen de preuve, au motif que ce procès-verbal aurait été établi unilatéralement par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), de sorte qu'il violerait le principe du contradictoire et qu'il devrait partant être écarté des débats.

Le tribunal constate que ledit procès-verbal n'a pas été dressé de manière contradictoire en présence des parties en cause.

Toutefois, un rapport d'expertise dressé unilatéralement constitue un élément de preuve au sens de l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile. 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.

Le juge ne peut toutefois utiliser les expertises unilatérales qu'à la double condition qu'elles aient été régulièrement versées aux débats et soumises à la discussion contradictoire des parties et que leurs données soient corroborées par d'autres éléments du dossier.

Il peut se référer à un rapport d'expertise unilatéral produit régulièrement et susceptible d'être débattu de façon contradictoire à titre d'élément de comparaison avec les autres éléments de preuve soumis à son appréciation.

Le juge ne peut cependant se fonder de manière exclusive sur une expertise unilatérale.

Il découle de ces principes que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) peuvent se prévaloir, comme moyen de preuve, du procès-verbal de constat de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER qu'ils produisent, dans la mesure où il a été communiqué aux parties et discuté contradictoirement lors des débats devant le tribunal de céans. Ce procès-verbal unilatéral doit cependant être corroboré par d'autres éléments de preuve.

En ce qui concerne l'état des murs, il ressort de l'état des lieux d'entrée que « *toutes les peintures ont été faites le 30.06.2017* » et aucune mention par rapport à l'existence de trous non rebouchés dans les murs en début du bail n'y est faite.

Le tribunal en déduit et retient que les murs de l'appartement se trouvaient en parfait état et sans trous en début du bail.

Le tribunal note et retient que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) restent en défaut de prouver que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient ordonné à leurs propres ouvriers de perforer les trous litigieux dans les murs de l'appartement pour permettre aux locataires d'y accrocher leurs cadres.

L'état des lieux de sortie mentionne notamment la présence de plusieurs trous dans divers murs de l'appartement, la vétusté des murs des chambres et la présence de diverses taches, notamment à cause de meubles, sur divers murs.

Le contrat de bail conclu entre parties stipule que « *le locataire ne pourra apporter aux lieux loués des modifications tels que percements de murs ou autres changements quelconques sans le consentement exprès et par écrit du bailleur* ». (cf. point 2, page 3 du contrat de bail)

Ledit contrat de bail stipule également qu' « *en cas de détériorations des peintures par le locataire, les frais de remise en état lui seront imputables* ».

Il découle de cette clause qu'il est interdit au locataire d'apporter des changements aux lieux loués. De petits trous effectués dans les murs, par exemple pour y accrocher des tableaux, fixer ou suspendre des meubles ou étagères, ne sont cependant pas à considérer comme percements de murs modifiant les lieux loués au sens de la clause précitée.

De même, des taches provenant de la présence de meubles, telles que relevées en l'occurrence par l'huissier de justice, ne dépassent pas l'état d'usure normale et leur remise en peinture n'est dès lors pas à charge des locataires.

Au vu de tous les éléments et développements qui précèdent et des pièces soumises à son appréciation, le tribunal de céans retient et décide que l'état d'usure des murs ne dépasse pas l'état d'une usure normale après cinq années d'occupation.

En ce qui concerne les moustiquaires, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) versent une attestation testimoniale rédigée par PERSONNE6.).

De prime abord, au vu des contestations émises à l'audience par PERSONNE3.) à l'encontre de cette attestation testimoniale, le tribunal relève qu'elle est conforme à l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile et que PERSONNE6.) n'est en l'occurrence pas frappé d'une incapacité de témoigner en justice, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'écarter son témoignage des débats.

A la lecture de ladite attestation testimoniale, le tribunal relève cependant qu'elle manque de précision, de sorte que le tribunal décide de ne pas en tenir compte pour être ni concluante, ni pertinente quant à la solution du présent litige.

A défaut pour le procès-verbal unilatéral de l'huissier de justice d'être corroboré par d'autres éléments de preuve, le tribunal retient que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas établi à suffisance de droit que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont déchiré lesdits moustiquaires.

Il en est de même en ce qui concerne l'état sale de l'appartement.

En effet, le tribunal constate et retient que notamment dans la cuisine, des taches sur la plaque de cuisson ont été mises en évidence dans l'état des lieux d'entrée, de même que des griffes et impacts sur le plan de travail, dans l'évier et sur toutes les portes des meubles de cuisine.

Le tribunal constate et retient également que le sol dans les chambres était à l'entrée dans les lieux considéré comme vétuste, que la présence de griffes sur le sol a été mentionnée dans l'état des lieux d'entrée et que « *les plinthes sont généralement griffées et bossées* ».

Au vu des développements et éléments qui précèdent et des pièces soumises à son appréciation, le tribunal retient que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas établi à suffisance de droit que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont rendu l'appartement dans un état particulièrement sale et dépassant l'usure normale.

Compte tenu de tout ce qui précède, le tribunal de céans décide, par confirmation du jugement entrepris, quoique pour d'autres motifs, de rejeter la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à leur rembourser les frais pour la remise en état des lieux loués ainsi que les frais d'huissier.

2. Quant aux arriérés de loyers et charges locatives

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. »*

En application de cet article et faute pour PERSONNE3.) et PERSONNE4.) d'avoir rapporté la preuve du paiement du loyer et des avances sur charges pour le mois de juillet 2022 et pour la période du 1^{er} au 10 août 2022, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Les parties appelantes sollicitent une condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part, des parties intimées au montant réduit.

En cas de pluralité de locataires, chacun de ces derniers n'est tenu que pour sa quote-part, sauf dans les cas où la loi (couple marié, partenaires au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats) ou le contrat de bail prévoit expressément que les colocataires sont tenus solidairement ou de manière indivise (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n° 27 ; Georges KRIEGER, Le bail d'habitation, n° NUMERO1.) et s. ; Trib. d'arr. Lux., 8 juillet 2005, n° 94.241 du rôle ; Trib. d'arr. Lux., 30 janvier 2009, n° 118.595 du rôle).

En effet, la solidarité ne se présume point ; il faut qu'elle soit expressément stipulée, sauf dans les cas prévus par la loi (article 1202 du Code civil). En cas de pluralité de débiteurs, c'est l'obligation conjointe qui constitue le type d'obligation de droit commun.

En l'espèce, il est constant en cause que les parties intimées sont époux.

Par conséquent, le tribunal condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme 3.700.- euros avec les intérêts légaux à partir du 15 novembre 2022, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

3. Quant au remboursement de la garantie locative

Cette demande n'étant pas contestée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), le tribunal décide d'y faire droit et de condamner ces derniers solidairement à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) la somme de 7.500.- euros.

4. Quant aux demandes accessoires

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile dispose : « *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).

A défaut tant pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.), que pour PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge une partie des frais exposés par eux et non compris dans les dépens,

- les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) introduites sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile sont à rejeter et ce tant, par confirmation du jugement entrepris, pour la première instance que pour l'instance d'appel et
- la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) introduite sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est également à rejeter.

En application de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, le tribunal décide de faire masse des frais et dépens de l'instance d'appel et de les partager à parts égales entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

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 déclare recevable et partiellement fondé,

par réformation du jugement entrepris, condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 3.700.- euros au titre d'arriérés de loyers et charges avec les intérêts légaux à partir du 15 novembre 2022, jusqu'à solde,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à rembourser à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) la somme de 7.500.- euros à titre de garantie locative,

ordonne la compensation entre les créances respectives,

rejette les demandes respectives des parties introduites sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les impose pour moitié solidairement à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et pour moitié solidairement à PERSONNE3.) et PERSONNE4.),

confirme le jugement entrepris pour le surplus.