

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2025TALCH03/00105

Audience publique du mardi, trois juin deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-06936

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Laura MAY, juge-déléguée,
Younes GACEM, greffier assumé.

E N T R E :

1. PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.), et,
2. PERSONNE2.), demeurant à la même adresse,

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 23 août 2024,

comparant par Maître Christian BOCK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

PERSONNE3.), demeurant à ES-ADRESSE2.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER,

ne comparant pas.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-06936 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 5 novembre 2024, lors de laquelle elle fut fixée au mardi, 13 mai 2025 pour plaidoiries.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Luca GOMES, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Christian BOCK, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante fut entendu en ses moyens.

PERSONNE3.) n'a comparu ni en personne ni par mandataire.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 3 juin 2025 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée le 20 novembre 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE4.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour les entendre condamner à leur payer la somme de 3.895.- euros (déduction déjà faite de la garantie locative de 2.900.- euros) avec les intérêts au taux légal à partir de leur échéance, sinon à compter du jour de la demande en justice.

Les requérants ont encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation des parties défenderesses au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement.

A l'audience des plaidoiries de première instance, les requérants ont déclaré qu'ils renoncent à toutes les demandes dirigées contre PERSONNE4.) avec qui ils auraient trouvé un arrangement. Ils ont expliqué que cette dernière leur a payé le montant de 1.587,50 euros et qu'ils réduisent leur demande en paiement dirigée contre PERSONNE3.) au montant de 2.307,50 euros. Ils ont également réduit la demande en paiement à titre d'indemnité de procédure au montant de 750.- euros.

Bien que régulièrement convoqué, PERSONNE3.) n'a comparu ni en personne ni par mandataire à l'audience publique du 5 juillet 2024. Le défendeur n'ayant pas été touché à personne, le juge de paix a statué par défaut à son encontre conformément aux dispositions de l'article 79 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile.

Par jugement du 12 juillet 2024, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), par défaut à l'égard de PERSONNE3.) et en premier ressort, a reçu la demande en la forme, a donné acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qu'ils renoncent

à toutes les demandes dirigées contre PERSONNE4.) et a donné acte à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de la diminution de leurs demandes en paiement dirigées contre PERSONNE3.).

Il a débouté PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en paiement.

Il a encore débouté PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et les a condamnés aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 23 août 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent à voir condamner PERSONNE3.) au montant de 2.427,50 euros, ce montant augmenté des intérêts au taux légal de retard depuis la requête introductive d'instance, jusqu'à solde.

Subsidiairement, ils demandent à voir condamner PERSONNE3.) au paiement de la somme de 2.007,50 euros, avec les intérêts au taux légal de retard depuis la requête introductive d'instance, jusqu'à solde.

Ils réclament encore une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour la première instance et encore une fois de 2.500.- euros pour l'instance d'appel.

Bien que régulièrement convoqué PERSONNE3.) n'a pas comparu ni en personne ni par mandataire à l'audience publique des plaidoiries d'appel du 14 mai 2025.

Il résulte des modalités de remise de l'acte d'appel que celui-ci n'a pas été signifié à PERSONNE3.) en personne. Partant il y a lieu de statuer par défaut à son égard, conformément à l'article 79 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile.

Position de PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

Un contrat de bail aurait été signé entre d'une part les parties appelantes et d'autre part PERSONNE3.) et PERSONNE4.) pour un appartement entièrement meublé (à l'exception d'une chambre) sis à L-ADRESSE1.), moyennant un loyer de 1.450.- euros par mois, payable le 15^{ième} jour de chaque mois et une avance sur charges de 300.- euros par mois.

Les locataires auraient occupé l'appartement du 15 juillet 2022 au 29 juin 2023. Au moment de leur départ, ils auraient été redevables du montant de 3.625.- euros à titre d'arriérés de loyers et 1.050.- euros à titre d'avances sur charges.

A cela s'ajouterait qu'ils auraient laissé l'appartement dans un état pitoyable tel qu'il ressortirait de l'état des lieux de sortie. Or, le contrat de bail préciserait que les lieux loués se trouvaient dans un très bon état locatif en début de bail et prévoirait l'obligation

dans le chef des locataires de prendre en charge tous les dégâts causés à l'appartement loué.

En date du 10 juillet 2023, et suite au départ des locataires, les appelants leur auraient adressé un décompte reprenant les postes suivants (en euros) :

- deux loyers et demi(à savoir 2,5 x 1.450.- euros)	3.625 .-
- les charges locatives pour trois mois et demi (3,5 x 300 euros)	1.050.-
- frais de nettoyage	900.-
- porte congélateur cassée et « porte bouteilles » cassés	500.-
- un grand couteau manquant	20.-
- plusieurs couverts manquants	100.-
- 2 poêles manquantes	40.-
- 2 housses de couettes manquantes	120.-
- 4 draps/housses manquantes	160.-
- 2 tiroirs – armoire chambre à coucher cassés	80.-
- bordure — armoire chambre à coucher cassée	200.-
- recyclage des pneus laissés	120.-

SOUS-TOTAL : 6.795.- euros

Déduction faite de la garantie locative de 2.900.- euros, la dette totale des locataires se serait élevée à la somme de $6.795 - 2.900 = 3.895$.- euros.

Suite à la requête en justice, PERSONNE4.) les aurait contacté afin de trouver un arrangement et de régler sa partie de la dette. En effet, elle aurait payé la somme totale de 1.587,50 euros, se composant de 1.337,50 euros (moitié du montant dû à titre de loyers impayés, de charges impayées et des frais de nettoyage, diminué de la somme de 1.450.- euros, à savoir la moitié de la garantie locative) et de 250.- euros, correspondant à la moitié des frais pour la porte du congélateur cassé.

Le montant **actuellement** réclamé à l'égard de PERSONNE3.) se chiffrerait comme suit :

la **moitié** des frais suivants :

- arriérés de loyers mars 2023 à juin 2023 inclus (1/2 x 3.625.- euros)	1.812,50 euros
- arriérés d'avances sur charges (1/2 x 1.050.- euros)	525.- euros
- frais de nettoyage (1/2x 900.- euros)	450.- euros
- frais de réparation de la porte du congélateur (1/2 x 500.- euros)	250.- euros

SOUS-TOTAL : 3.037,50 euros

la **totalité** des frais suivants :

- un grand couteau manquant	20.- euros
- plusieurs couverts manquants	100.- euros
- 2 poêles manquantes	40.- euros
- 2 housses de couettes manquantes	120.- euros
- 4 draps/housses manquantes	160.- euros
- 2 tiroirs – armoire chambre à coucher cassés	80.- euros
- Bordure – armoire chambre à coucher cassée	200.- euros
- Recyclage des pneus laissés	120.- euros

SOUS-TOTAL : 840.- euros

En total, PERSONNE3.) redevrait la somme de $3.037,50 + 840 - 1.450$ (moitié de la caution locative) = 2.427,50 euros, sinon la somme de $3.037,50 + (840/2)$ (moitié des frais de nettoyage) – 1.450 = 2.007,50 euros, si le tribunal décidait qu'il ne doit que la moitié des frais occasionnés, faute d'obligation de solidarité prévue contractuellement.

Motifs de la décision

Le tribunal tient à rappeler qu'en vertu de l'article 78 du nouveau code de procédure civile, le juge, en cas de défaut du défendeur, ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et fondée. La jurisprudence lui reconnaît même le pouvoir de fonder sa décision sur des moyens d'intérêt privé relevés d'office ; le juge dispose de pouvoirs plus étendus qui s'expliquent par le souci de sauvegarder les intérêts du défaillant (Solus et Perrot, Droit judiciaire privé, t. 3, numéros 191 et 193, Jurisclasseur Procédure civile, fasc. 540, jugement par défaut et opposition, défaut de comparution).

L'appel est à déclarer recevable pour avoir été interjeté dans les forme et délai de la loi.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail signé en date du 4 juillet 2022, ayant pris effet le 15 juillet 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE4.) et à PERSONNE3.) un appartement entièrement meublé sis à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.450.- euros et d'un montant de 300.- euros à titre de charges, le tout payable le 15 de chaque mois.

1. Quant aux dégradations

Le tribunal rappelle que 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. PERSONNE5.), 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.

Dans le mécanisme de l'article 1732 du code civil, 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.

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. PERSONNE5.), 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. PERSONNE5.), 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, fût-il normal, est en effet de nature à laisser des traces dans une certaine mesure.

Même s'il résulte du contrat de bail que « *L'état des lieux dressé et signé par les deux locataires, fera partie intégrale du présent contrat de bail* », le tribunal se doit de noter que l'état des lieux d'entrée ne se trouve pas annexé au contrat de bail versé et qu'aucun état des lieux d'entrée n'a été fourni parmi les autres pièces versées en cause.

Les appelants n'ont pas non plus pris position quant à l'existence d'un état des lieux d'entrée.

Dans ces conditions, le tribunal retient qu'il n'y a pas d'état des lieux d'entrée, de sorte qu'en application de l'article 1731 du code civil, les preneurs sont présumés avoir reçus

les lieux en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Ensuite, concernant l'état des lieux de sortie intitulé « *contradictoire* », force est de constater que ce dernier ne porte que la signature d'un des locataires et faute de précision à cet égard par les parties appelantes, le tribunal ignore lequel des deux locataires il s'agit.

Or, toujours est-il que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont signé tous les deux le contrat de bail en tant que locataires et qu'ils ont vécu ensemble dans les lieux, de sorte que le tribunal décide de prendre l'état des lieux de sortie en considération.

L'état des lieux de sortie retient, en tant qu'éléments pertinents pour l'affaire, ce qui suit :

- le plafond et les fenêtres de la cuisine sont à nettoyer, de même pour ce qui est de la plaque à cuisson ;
- il manque dans la cuisine une poêle, ainsi que 4 cuillères à soupe, 6 petites cuillères et une râpe à fromage ;
- dans le living la porte de la grande armoire ne se ferme plus ;
- dans la chambre à coucher n° 1, il manque 2 draps, 2 housses, 2 taies et une couette ;
- la chambre 2 est à nettoyer ;
- le garage est à nettoyer.

Finalement, l'état des lieux de sorte marque encore que « *L'appartement doit être au demeurant nettoyé à fond. Garage plein de pneus, jantes et autres déchets* ».

Les appelants versent en outre diverses photos, dont notamment des clichés qui montrent les pneus et déchets au garage. Les autres photos sont dépourvues de pertinence en ce qu'elles ne permettent pas d'établir les dires des appelants.

Au vu de ce qui précède, il est partant établi à suffisance de droit que :

- il était nécessaire de nettoyer l'appartement de fonds en comble ;
- dans la cuisine il manquait une poêle ainsi que plusieurs couverts ;
- dans la chambre à coucher il manquait 2 housses de couettes, 2 draps ;
- il y avait lieu de procéder au déblayage du garage.

Concernant tous les autres dégâts/dégradations invoqué(e)s, le tribunal de céans décide, au vu des éléments du dossier soumis à son appréciation, que tel(le)s dégâts/dégradations restent à l'état de pure allégation et sont, par confirmation du jugement entrepris, à rejeter en bloc.

Ne s'agissant pas d'usure normale mais de dégradations imputables au comportement du/des locataire(s), la demande des appelants est à dire fondée en son principe pour ce

qui est des frais de nettoyage, de la poêle manquante, des 2 housses de couettes et des 2 draps manquants ainsi que pour ce qui est du recyclage des pneus.

Concernant le quantum de la demande, le tribunal rappelle que lorsque plusieurs personnes ont cosigné le bail, chaque locataire est en principe débiteur conjoint du loyer car il n'y a pas de présomption de solidarité des loyers pour les baux consentis à des colocataires. (Jurisclasseur bail à loyer, fasc. 240, n° 5)

En cas de pluralité de débiteurs, c'est l'obligation conjointe qui constitue le type d'obligation de droit commun. Les obligations indivisibles et les obligations solidaires ne constituent que des formes exceptionnelles qui, en tant que telles, ne peuvent résulter que de la loi ou de la volonté des parties (cf. Henri De Page : Traité de droit civil belge, T.II Les obligations II, p. 291 ss.).

En l'espèce, le contrat de bail ne stipule pas de solidarité entre les locataires et aucun élément du dossier ne permet de retenir qu'ils étaient unis par les liens du mariage ou d'un partenariat entraînant une solidarité légale.

A cet égard, il est indifférent que les appelants aient trouvé un arrangement avec PERSONNE4.) étant donné que PERSONNE3.) n'est pas tenu solidairement de l'intégralité des dégradations retenues ci-dessus mais uniquement de façon conjointe.

Le tribunal relève encore que les appelants ne versent pas de preuves de paiement, sinon factures ou devis par rapport aux dégâts retenus ci-dessus.

Or, il est de principe que le paiement des indemnités pour dégâts locatifs imputables au locataire ne peut être soumis à l'exécution effective des travaux de réparation. Contraint de restituer les lieux dans l'état dans lequel il les a reçus, le preneur est tenu de réparer par équivalent.

Par ailleurs, aucun élément du dossier ne permet de retenir que les montants réclamés quant aux dégradations retenues ci-dessus, seraient surfaits.

En application des principes exposés ci-dessus et sur base de l'ensemble des développements qui précèdent le calcul des montants imputables à PERSONNE3.) se présente de la manière suivante :

- frais de nettoyage	450.- euros ;
- couverts manquants	50.- euros ;
- 1 poêle manquante	20.- euros ;
- 2 housses de couette	60.- euros ;
- 2 draps	40.- euros ;
- Recyclage des pneus laissés	60.- euros ;

TOTAL	680.- euros.
-------	--------------

Par réformation du jugement entrepris, la demande de PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) en dégâts locatifs à l'égard de PERSONNE3.) est à dire fondée pour le montant de 680.- euros.

2. Quant aux arriérés de loyers et charges

Conformément aux développements ci-dessus concernant l'obligation conjointe entre locataires, PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) réclament à PERSONNE3.) la moitié des arriérés de loyers relatifs à la période de mars 2023 à juin 2023 inclus, soit 1.812,50 euros ainsi que la moitié des arriérés en avances sur charges, soit 525.- euros.

Au vu des stipulations contractuelles entre parties et en l'absence de preuve de paiement des loyers et avances sur charges réclamés, la demande est dès lors à dire fondée pour la somme réclamée de 2.337,50 euros.

3. Conclusion

Il est constant en cause que PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) ont encaissé une garantie locative d'un montant total de 2.900.- euros, soit 1.450.- euros par locataire.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail.

Il échet partant, par réformation du jugement entrepris, à condamner PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de $680 + 2.337,50 - 1.450 = 1.567,50$ euros, à augmenter des intérêts au taux légal à compter du 20 novembre 2023, date de la requête en justice.

4. Quant aux demandes accessoires

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

L'équité commande de ne pas laisser à la charge de PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) l'intégralité des frais non compris dans les dépens qu'ils ont dû exposer afin de faire valoir leurs droits en justice. Eu égard aux éléments d'appréciation à la disposition du tribunal, celui-ci évalue à 250.- euros l'indemnité de procédure devant revenir, par réformation du jugement entrepris, aux appelants sur le fondement de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour la première instance et à 500.- euros pour ce qui est de la présente instance d'appel.

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

Il échet partant, par réformation du jugement entrepris de condamner PERSONNE3.) aux frais et dépens de la première instance. Sur la même base légale, il y a encore lieu de condamner PERSONNE3.) 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 à l'égard de PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) et par défaut à l'encontre de PERSONNE3.),

reçoit l'appel en la forme,

le dit recevable et partiellement fondé,

partant et par réformation du jugement entrepris du 12 juillet 2024,

dit la demande de PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) en dégâts locatifs fondée à hauteur de 680.- euros et en déboute pour le surplus,

dit la demande de PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) en arriérés de loyers et avances sur charges fondée pour la somme de 2.337,50 euros,

dit qu'il y a lieu à déduction de la moitié la garantie locative à concurrence d'un montant de 1.450.-euros,

partant et en conséquence de ce qui précède,

condamne PERSONNE3.), après déduction de la moitié de la garantie locative à concurrence d'un montant de 1.450.-euros, à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) **la somme de 1.567,50 euros**, avec les intérêts au taux légal à compter du 20 novembre 2023,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 250.- euros à titre d'indemnité de procédure pour la première instance,

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de la première instance,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

