

No. 84/25
du 20 janvier 2025

Audience publique du lundi, vingt janvier deux mille vingt-cinq

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

représentée par PERSONNE1.), suivant procuration écrite,

e t :

la société de fait SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

représentée par ses associés PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 9 octobre 2024 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, à l'audience publique du lundi, 4 novembre 2024, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 6 janvier 2025.

Le représentant de la partie demanderesse donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

Les représentants de la partie défenderesse furent entendus en leurs moyens et explications.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe le 9 octobre 2024, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à.r.l. (ci-après « la société SOCIETE1.) ») a fait convoquer la société de fait SOCIETE2.) (ci-après « la société SOCIETE2.) ») à se présenter devant le tribunal de paix de Diekirch pour l'entendre condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à lui restituer le montant de 6.885.- euros à titre de garantie locative, outre les intérêts.

A l'audience des plaidoiries du 6 janvier 2025, la SOCIETE1.) réduit sa demande pécuniaire au montant de [6.885.- - 383,04 – 573,30 =] 5.928,66 euros et maintient pour le surplus ses demandes telles que formulées dans la requête susvisée.

La SOCIETE2.) conclut au rejet de la demande en paiement de la SOCIETE1.).

Motifs de la décision

Il est constant en cause que suivant contrat de bail du 31 juillet 2023, ayant pris effet le 1^{er} août 2023, la SOCIETE2.) a donné en location à la SOCIETE1.) un entrepôt situé à ADRESSE2.), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 2.662,20 euros TTC.

Le contrat de bail prévoit le paiement d'une garantie locative à hauteur de 6.885.- euros qui a été payée par la SOCIETE1.) à la SOCIETE2.) en date du 2 août 2023.

1. La demande en restitution de la garantie locative

La SOCIETE1.) réclame la restitution de la garantie locative pour un montant de 5.928,66 euros.

Elle expose qu'au courant du mois d'octobre 2023, la façade de l'entrepôt pris en location aurait été endommagée. Dans la mesure où le dégât se trouverait à l'extérieur du bien loué, son assurance ne le prendrait pas en charge étant donné que ledit dégât ne tomberait pas dans le champ d'application du contrat d'assurance pour risque locatif.

Par ailleurs, la SOCIETE1.) ne serait pas à l'origine du dommage causé, de sorte que ce serait à tort que la SOCIETE2.) retiendrait la garantie locative.

La SOCIETE2.), de son côté, conclut au rejet de la demande en restitution de la garantie locative.

Elle estime que le dégât causé au niveau de la façade de l'entrepôt donné en location à la SOCIETE1.) serait à qualifier de dégât locatif qui devrait être prise en charge par le locataire, peu importe son origine.

Dans le contrat de bail conclu entre parties, il serait expressément stipulé que le locataire s'engage à rendre l'entrepôt dans l'état dans lequel il l'aurait pris en location.

Suivant devis n° 2404-153-1 du 22 avril 2024 établi par la SOCIETE3.), les frais de réparation de la façade s'élèveraient au montant de 7.014,02 euros TTC, de sorte que la SOCIETE2.) serait en droit de garder la garantie locative.

Suivant 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, alors que l'article 1731 du Code civil prévoit que s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Aux termes de 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 ont eu lieu sans sa faute.

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 d'une dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la conclusion du contrat, sauf à démontrer lui-même la cause étrangère, le fait qui rend la dégradation ou la perte non imputable au locataire (cf. TAL, 3 juillet 1997, n° 58795 ; M. HARLES, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 114).

Le droit à indemnité du bailleur naît dès le départ du preneur si ce dernier n'a pas effectué les réparations nécessaires avant cette date. Le preneur ne pourrait subordonner l'indemnisation des dégâts locatifs qui lui sont imputables à l'exécution effective des travaux de réparation par le bailleur (cf. TAL, 13 octobre 2000, n° 65592 ; M. HARLES, op. cit., n° 121).

En l'occurrence, les parties ont établi un état des lieux d'entrée en date du 31 août 2023.

Il est constant en cause qu'au courant du mois d'octobre 2023, un dégât a été causé au niveau de la façade de l'entrepôt pris en location par la SOCIETE1.).

Contrairement à la position de la SOCIETE1.) et à défaut de tout élément du dossier, celle-ci n'a pas seulement loué « l'intérieur » de l'entrepôt, mais également « l'extérieur », dans la mesure où le contrat de bail stipule clairement que l'entrepôt a été donné en location, sans faire de distinction entre l'intérieur et l'extérieur de cet entrepôt. Par ailleurs, il y a lieu de noter que la SOCIETE1.) verse une photographie du 13 octobre 2023 qui relève que cette dernière a posé sa pancarte sur la façade de l'entrepôt. Ladite photographie et plus précisément la pose de pancarte sur la façade de l'entrepôt pris en location corroborent le fait que non seulement l'intérieur de l'entrepôt a été loué mais bien l'intégralité de l'entrepôt, y compris la façade.

Le fait que l'assurance de la SOCIETE1.) n'est pas disposée à prendre en charge le dommage causé au niveau de la façade n'est pas imputable au bailleur.

Enfin, la SOCIETE1.) ne rapporte pas la preuve que le dégât ne lui serait pas imputable.

Au vu des développements qui précèdent, il y a partant lieu de conclure que le dégât causé au niveau de la façade de l'entrepôt loué par la SOCIETE1.) est à qualifier de dégât locatif, dépassant le cadre de l'usure normale, imputable à cette dernière.

La garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement de loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux. Le locataire ne peut imputer le montant de la garantie locative sur les derniers loyers puisque de ce fait le bailleur se trouverait privé, avant l'exécution de toutes les obligations incombant au preneur, de la garantie stipulée en vue d'un parfait règlement (cf. M. HARLES, op. cit., n° 65).

La SOCIETE1.) ayant quitté les lieux loués, sa demande en restitution de la garantie locative est, en principe, fondée.

Le tribunal saisi a cependant retenu un dégât locatif dépassant le cadre de l'usure normale imputable à la SOCIETE1.), dont les frais de réparation sont supérieurs au montant de la garantie locative payée par cette dernière, de sorte que sa demande en restitution de celle-ci est à déclarer non fondée.

2. Les demandes accessoires

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.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement.

Conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de condamner la SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

P a r c e s m o t i f s :

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la requête en la forme,

déclare recevable, mais non fondée la demande en restitution de la garantie locative de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à.r.l.,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à.r.l. aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne-Laure SEDRANI, juge de paix à Diekirch, assistée du greffier Gilles GARSON, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.