

Texte pseudonymisé

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

No. 1074 / 23
du 25 septembre 2023

Audience publique du lundi, vingt-cinq septembre
deux mille vingt-trois

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

e n t r e :

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

partie demanderesse,

représentée par Maître Chiara DICHTER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Trixi LANNERS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Diekirch,

e t :

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

partie défenderesse,

représentée par Maître Brahim SAHKI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette, en remplacement de Maître Mathias PONCIN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 15 mars 2023 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 vendredi, 5 mai 2023, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience.

Maître Chiara DICHTER, représentante de la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

Le représentant de la partie défenderesse, Maître Brahim SAHKI, fut entendu en ses moyens.

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 de la Justice de Paix de Diekirch en date du 15 mars 2023, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de céans pour le voir condamner à lui payer le montant de 3.000.- euros avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} février 2023 à titre de remboursement de la caution locative. La requérante a encore sollicité l'octroi d'une indemnité de procédure de 500.- euros ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

À l'appui de ses prétentions, PERSONNE1.) fait exposer avoir pris en location auprès de la partie défenderesse une maison sise à ADRESSE3.) à partir du 1^{er} juin 2020. Le bail aurait été résilié d'un commun accord au 1^{er} décembre 2022. Malgré rappel et mise en demeure le bailleur aurait, sans justification aucune, refusé la restitution de la caution locative.

PERSONNE2.) pour sa part soutient qu'il aurait accepté la résiliation intervenue de la part de PERSONNE1.) à condition qu'elle prenne en charge le loyer jusqu'à ce qu'il ait trouvé un nouveau locataire. Tel aurait été le cas avec effet au 1^{er} janvier 2023, de sorte que le loyer pour le mois de décembre 2022, soit 1.500.- euros, serait encore dû par PERSONNE1.). Par ailleurs, il aurait dû constater des dégâts locatifs au niveau de la cuisine et de la pelouse et du chalet, dégâts se chiffrant à 454,43.-, respectivement deux fois 500.- euros. Un autre préjudice lui aurait été causé par son ancienne locataire à propos d'un pré lui appartenant et dont PERSONNE1.) aurait pris possession bien qu'il n'ait pas fait partie de la location. Ledit pré aurait été donné en fermage à un cultivateur qui n'aurait pas pu y procéder à la récolte et qui, par conséquent n'aurait pas payé le fermage pour deux années, soit 473,20.- euros. De surcroît, elle aurait enlevé les piquets matérialisant la délimitation

entre ce pré et un pré avoisinant dont le propriétaire aurait profité pour exploiter une surface agrandie. Comme PERSONNE2.) devrait de ce fait faire appel à un géomètre pour effectuer une nouvelle délimitation, il devrait faire face à des coûts évalués à 2.000.- euros. Il a finalement formulé une demande d'indemnité de procédure de 500.- euros.

PERSONNE1.) y réplique en contestant tout d'abord formellement les dégâts allégués relatifs à la cuisine, le gazon et le chalet, renvoyant à cet effet à l'état des lieux de sortie. Elle estime encore que les pièces relatives aux prétendus dégâts à la cuisine ne prouveraient pas qu'ils seraient en relation avec celle de la maison à ADRESSE3.). S'agissant du chalet, elle affirme qu'il aurait fait partie du bail mais que PERSONNE2.) y aurait laissé ses affaires et que cet édifice, en mauvais état, devrait être remplacé par le bailleur. En ce qui concerne le pré, elle souligne que la maison se trouverait sur cette parcelle et qu'ils formeraient un tout indivisible. Le pré aurait fait partie de la location et elle aurait obtenu l'accord d'y installer ses chevaux. Elle s'oppose encore à la prétention relative au loyer pour le mois de décembre 2022 alors qu'un nouveau locataire aurait occupé les lieux en ce mois et qu'il aurait également payé le loyer afférent. Ce nouveau locataire aurait également été d'accord de reprendre la piscine installée par PERSONNE1.) de sorte qu'aucun dommage ne lui serait imputable.

Il convient de rappeler que la garantie locative est une sûreté destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement de loyers ou de charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (V. « Le bail à loyer – compte-rendu de jurisprudence », PERSONNE3.), P. 31, p. 319).

Le tribunal constate que, par contrat de bail en date du 19 mai 2020, prenant effet au 1^{er} juin 2020, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) une maison sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.500.- euros.

Il n'est pas contesté que la caution locative prévue par le contrat et fixée à 3.000.- euros, a été payée par la locataire le 29 mai 2020.

Aux termes de l'avenant du 2 décembre 2021, le contrat de bail initial a été tacitement reconduit d'année en année, l'échéance du bail ayant été fixée au 31 mai et le délai de préavis à trois mois. Par courrier du 29 octobre 2022, PERSONNE1.) a résilié le contrat avec effet au 1^{er} décembre 2022. En principe, le contrat aurait pris fin le 31 mai 2023. Par sms en date du 28 octobre 2022, PERSONNE2.) s'est toutefois montré disposé à accepter une fin prématurée du bail à condition qu'il trouve un nouveau locataire avant le 1^{er} décembre 2022. Un contrat de bail a été conclu avec un nouveau locataire

en date du 15 décembre 2022, prenant effet au 1^{er} janvier 2023. Le tribunal en conclut que PERSONNE1.) restait tenue au paiement du loyer de décembre 2022, aucun abus de droit n'étant à reprocher à PERSONNE2.).

S'agissant des différents dégâts locatifs invoqués par PERSONNE2.), le tribunal estime que ceux-ci ne ressortent pas à suffisance des pièces versées en cause. En effet, il ressort de l'état des lieux d'entrée du 6 juin 2020 que le meuble de cuisine était déjà abîmé tandis que l'abri de jardin, outre le fait que toute preuve de dégât chiffré fait défaut, se trouvait dans un état tel qu'il devait être remplacé (V. courriel de PERSONNE2.) du 2 février 2021). Le tribunal constate ensuite que l'état des lieux de sortie du 1^{er} décembre 2022, dressé et signé entre parties, ne contient aucune mention de la piscine amovible installée par PERSONNE1.) dans le jardin, respectivement d'une obligation d'enlèvement à charge de PERSONNE1.), de sorte qu'il y a lieu d'admettre que PERSONNE2.) a donné son accord tacite sur ce point.

Le contrat du 19 mai 2020 précise comme objet du bail une maison d'habitation non meublée sise à L-ADRESSE3.). Outre l'énumération des différentes pièces à l'intérieur de la maison, le contrat fait état d'un « jardin avec chalet ». Il est constant en cause que la maison en question se trouve implantée sur la parcelle cadastrale n° NUMERO1.) d'une contenance de 1ha 37a 86ca qui se compose d'une place occupée et de terre labourable. Il ressort encore des extraits cadastraux que la maison est implantée en tout début de parcelle et que la majeure partie de la parcelle est constituée par un pré derrière la maison. Au vu de l'envergure de ce pré ainsi que du fait qu'il est indéniable qu'il a été cultivé depuis 2018 par le témoin PERSONNE4.), il est à exclure qu'il puisse être qualifié de « jardin » et qu'il ait donc fait partie de l'objet du bail entre PERSONNE2.) et PERSONNE1.). Toute autorisation, écrite ou verbale, quant à une utilisation par la locataire de ce pré est restée en état d'allégation. Au plus tard par courrier de son mandataire du 2 juillet 2021, PERSONNE2.) a manifesté sans équivoque sa désapprobation quant à l'occupation du pré par PERSONNE1.). Cet agissement est à qualifier d'exécution fautive du contrat de bail et le tribunal estime que c'est à bon droit que PERSONNE2.) fait état de ce chef à titre de dommages-intérêts du montant de 473,20.- euros équivalant à la perte des fermages pour les années 2021 et 2022.

La question relative aux conséquences dommageables de l'enlèvement par PERSONNE1.) des piquets de bornage étant de nature purement civile, le tribunal relève tout d'abord qu'étant saisi en vertu des dispositions de l'article 3-3° du nouveau code de procédure civile, il n'est pas compétent pour en connaître. Il y a ensuite lieu de préciser qu'une telle créance, pour autant qu'elle existe, n'a pas pris naissance dans le contrat de bail de sorte que le bailleur ne peut pas avoir recours à la caution locative pour en assurer le recouvrement.

La demande principale de PERSONNE1.) est dès lors fondée pour le montant de 3.000 – 1.500 – 473,20 = 1.026,80.- euros et PERSONNE2.) est à condamner au paiement du prédit montant.

Au vu de l'issue du litige, les parties sont à débouter de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure.

La requérante demande encore à ce que le jugement soit assorti de l'exécution provisoire.

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 provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

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. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

Le tribunal estime que l'exécution provisoire n'est pas justifiée en l'occurrence.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande de PERSONNE1.) en la forme ;

la **déclare** partiellement fondée ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.026,80.- euros avec les intérêts légaux à partir du 6 février 2023 jusqu'à solde ;

déboute les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

fait masse des frais et dépens de l'instance et les **impose** pour moitié à chacune des parties.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix, assisté 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.