

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1645/23
du 6.6.2023

Dossier n° L-BAIL-139/23

Audience publique du six juin deux mille vingt-trois

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire 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 au principal,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant par son époux, PERSONNE2.), mandaté en vertu d'une procuration sous seing privé ;

e t

PERSONNE3.),

demeurant à L-ADRESSE2.);

partie défenderesse au principal,

partie demanderesse sur reconvention,

comparant en personne, assisté par PERSONNE4.), faisant fonction d'interprète.

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 9 mars 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 18 avril 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 16 mai 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

La partie demanderesse au principal et défenderesse sur reconvention, PERSONNE1.), comparut par son époux, PERSONNE2.), mandaté en vertu d'une procuration sous seing privé, tandis que la partie défenderesse au principal et demanderesse sur reconvention, PERSONNE3.), comparut en personne, assisté par PERSONNE4.), faisant fonction d'interprète.

Les parties furent entendues en leurs explications et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique 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 Luxembourg en date du 9 mars 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation d'PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 459,41.- euros au titre du solde des charges locatives.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Il résulte des pièces versées en cause que par contrat de bail du 25 avril 2018, la partie requérante a donné en bail à la partie défenderesse, avec effet au 1^{er} mai 2018, un appartement sis à L-ADRESSE3.).

Un état des lieux de sortie contradictoire a été établi entre les parties en date du 31 mai 2021.

La partie requérante affirme avoir dressé le décompte final des charges locatives augmenté des frais de nettoyage de l'appartement à fin du bail. Après déduction du solde de la garantie locative fournie par le défendeur, ce dernier resterait redevable de la somme de 459,41.- euros.

PERSONNE3.) ne conteste pas le décompte des charges versé en cause. Il conteste cependant le montant des frais de nettoyage d'un montant de 626,40.- euros qu'il estime trop élevé. A la sortie des lieux, il aurait procédé au nettoyage des lieux mais reconnaît que « *quelques imperfections* » auraient persisté. Dès lors, il aurait été d'accord pour charger une société de nettoyage afin de nettoyer les lieux en profondeur. Le montant facturé par la société SOCIETE1.) serait cependant surfait. Il estime qu'un nettoyage de 20.- euros par heure pendant cinq heures aurait été suffisant.

Il demande par conséquent à titre reconventionnel la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 526.- euros.

Il reproche en outre à la partie requérante de s'être fait indiquer comme destinataire de la facture à son nom ce qui l'aurait privé de sa possibilité de pouvoir déduire les frais de nettoyage de ses impôts, ce qui lui aurait causé une perte de 60.- euros.

PERSONNE1.) s'oppose à la demande reconventionnelle. A la sortie des lieux, l'appartement aurait été restitué dans un état sale tel qu'il résulterait de l'état des lieux de sortie. Comme les nouveaux locataires devaient entrer dans les lieux, la semaine suivant la libération des lieux, la recherche d'une société de nettoyage disponible à brève échéance aurait été assez compliquée. En tout état de cause, les frais de nettoyage ne seraient pas surfaits ; quatre personnes ayant nettoyé l'appartement pendant toute une journée.

Appréciation

Avant de pouvoir statuer sur la demande de PERSONNE1.) au titre du solde de tout compte établi par la requérante ayant repris les frais de nettoyage, il y a lieu d'analyser la demande reconventionnelle d'PERSONNE3.).

L'article 1730 du Code civil dispose : « *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.* »

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* ».

La présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du Code civil précité est une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute du locataire.

Cette preuve est rapportée si ce dernier établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée ou l'existence d'une cause étrangère qui ne lui est pas imputable ou que certains dégâts existaient lors de la délivrance du bien loué, sauf si le locataire a reconnu que les lieux se trouvaient en bon état (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par PERSONNE5.), P. 31 n° 2/2001, n° 110 ss).

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 (cf. Trib. d'arr. Lux., 27 mars 2012, BIJ n° 8/12, p. 157).

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués dans le même état qu'il les a reçus lors de la prise à bail (abstraction faite de l'usure normale) 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 (cf. Trib. d'arr. Lux., 21 octobre 2014, n° 160.810 du rôle).

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 (cf. Trib. d'arr. Lux., 5 février 1987, n° 35.323 du rôle).

Le bailleur peut prouver les dégradations moyennant tous les moyens de preuve légalement admis.

En l'espèce, PERSONNE1.) verse l'état des lieux de sortie contradictoire dressé le 31 mai 2021. Il résulte de cet état des lieux de sortie que le frigo, le four, le lave-vaisselle, la hotte aspirante, les fenêtres et le système de ventilation étaient sales. Aussi bien la douche que les WC présentaient des traces de calcaire et le lavabo de la salle de bains ainsi que le meuble de la salle de bains n'étaient pas correctement nettoyés. Les parties ont expressément indiqué « *nettoyage général : à refaire* » ainsi que la mention « *OK with cleaning issues* ».

Au regard de cet état des lieux, il est dès lors non seulement établi que le locataire n'a pas restitué les lieux dans un état propre mais également qu'il a lui-même reconnu la nécessité de procéder à un nouveau nettoyage.

L'existence de dégâts locatifs dépassant l'usure normale est partant établi.

Le locataire n'ayant pas respecté son obligation légale, il est partant malvenu de contester le choix de la société de nettoyage, alors que le montant n'est à l'évidence par surfait pour un nettoyage complet d'un appartement de 90 m² disposant de

deux chambres à coucher. PERSONNE1.) ayant dû rechercher une société de nettoyage disponible et avancer les frais, il est évident que la facture de la société SOCIETE1.) a été établie à son nom. Si PERSONNE3.) avait voulu déduire ces frais fiscalement, il lui aurait appartenu de charger lui-même une société de nettoyage avant la libération des lieux.

PERSONNE3.) est partant à débouter de sa demande en condamnation.

Le décompte des charges n'ayant pas été contesté par PERSONNE3.), la demande de PERSONNE1.) est à déclarer fondée et justifiée.

Il y a par conséquent lieu de condamner PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 459,41.- euros.

La partie défenderesse ayant succombé au litige, elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en dernier ressort,

r e ç o i t les demandes en la forme ;

d i t non fondée la demande reconventionnelle d'PERSONNE3.)

et en d é b o u t e ;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) au titre du solde de tout compte pour un montant de 459,41.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 459,41.- (quatre cent cinquante-neuf virgule quarante-et-un) euros ;

c o n d a m n e PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

(s.) Tania NEY

(s.) Tom BAUER