

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2513/23
L-BAIL-48/23

Audience publique du 5 octobre 2023

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

représentée par la société à responsabilité limitée PwC Legal, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite à la liste V du barreau de Luxembourg, représentée par son conseil de gérance actuellement en fonctions, en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée pour les besoins de la présente par Maître Serge HOFFMANN, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

comparant par Maître Serge HOFFMANN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE2.), demeurant à **L-ADRESSE3.)**,

partie défenderesse

comparant par Maître Paulo FELIX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 25 janvier 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 27 février 2023.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 4 mai 2023, puis refixée au 21 septembre 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Serge HOFFMANN et Maître Paulo FELIX furent entendus en leurs moyens 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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par une requête déposée le 25 janvier 2023 au greffe du Tribunal de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer pour:

- le voir condamner à la somme de 4.350 euros à titre de remboursement de la garantie bancaire touchée indûment avec les intérêts légaux à compter du paiement de la garantie bancaire, soit le 12 décembre 2022, sinon de la mise en demeure, soit le 21 décembre 2022, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- le voir condamner à la somme de 1.000 euros à titre de dommages et intérêts à titre de dommage moral,
- le voir condamner à verser un décompte des charges et les pièces justificatives afférentes,
- le voir condamner à une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- le voir condamner aux frais et dépens de l'instance,
- voir ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

La position de PERSONNE1.)

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail du 16 juin 2016 avec effet au 1^{er} juillet 2016, elle a pris en location auprès de PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE4.).

Un état des lieux d'entrée aurait été dressé le 27 juin 2016 et un état des lieux de sortie aurait été dressé le 30 septembre 2022 au moment de son déguerpissement.

Seuls des endommagements dus à l'usure normale auraient été relevés au moment de quitter les lieux.

Conformément aux dispositions du contrat de bail, PERSONNE1.) aurait constitué une garantie bancaire à première demande au profit du bailleur. Cette garantie bancaire auprès de la banque SOCIETE1.) à hauteur de 4.350 euros est versée en tant que pièce 6.

Par un courrier du 7 décembre 2022, le bailleur, par l'intermédiaire d'une agence immobilière SOCIETE2.), aurait fait appel à la garantie dans sa totalité (pièce 11).

Par un courrier recommandé du 21 décembre 2022 envoyé par son litismandataire, PERSONNE1.) a contesté cet appel à garantie et mis en demeure PERSONNE2.) de restituer celle-ci dans les deux jours ouvrables.

Alors que PERSONNE2.) ne se serait pas exécuté, PERSONNE1.) n'aurait pas eu d'autre choix que d'agir en justice.

Vu le comportement frauduleux de PERSONNE2.), la requérante aurait encore subi un dommage moral qu'elle évalue à 1.000 euros.

PERSONNE2.) ne lui aurait encore jamais produit les décomptes pour charges, de sorte à ce qu'il y aurait de l'y contraindre.

La position de PERSONNE2.)

PERSONNE2.) conteste la version des faits telle que relatée par la demanderesse.

En effet, l'endommagement au parquet constaté en cause serait d'une ampleur telle qu'un remplacement intégral s'imposerait. Ainsi, la garantie bancaire aurait été tirée dans son intégralité pour faire face à ces importants dégâts locatifs.

Les dommages ainsi causés auraient été d'une ampleur telle que la retenue de l'intégralité de la garantie bancaire serait justifiée.

PERSONNE2.) renvoi en effet à l'état des lieux dressé entre parties le 27 juin 2016 dont il ressort que dans le salon-séjour quelques rayures auraient été constatées « quelques rayures, voir photos ».

Ces endommagements auraient été minimes alors qu'aux termes de l'état des lieux de sortie du locataire précédent du 27 juin 2016 ces rayures n'auraient même pas valu une réserve ou remarque (pièce 6).

Aux termes de l'état des lieux de sortie entre parties du 30 septembre 2022, les parties auraient documenté les dommages constatés au niveau du parquet par deux images annexées et versées en tant que pièces 3 et 4 par PERSONNE2.) (photographies en noir et blanc).

Ces endommagements ne seraient pas dus à une usure normale par la locataire mais bien par un comportement fautif de celle-ci probablement en relation avec un nettoyage du parquet à l'eau.

Ensuite, PERSONNE2.) verse aux débats un devis numéro 4022138 dressé en date du 30 novembre 2022 par la société SOCIETE3.) SA ayant trait à l'appartement en question et concernant la réfection du parquet et s'élevant à 4.352,40 euros.

Ces dommages seraient établis et non contestés en soi par PERSONNE1.), mais l'ampleur respectivement le coût de la remise en état donnent lieu à discussions entre parties.

C'est la raison pour laquelle, en ordre subsidiaire, PERSONNE2.) a formulé une mission d'expertise dans les termes suivants:

- « voir constater les dégâts au niveau du parquet de l'appartement sis au premier étage à gauche dans l'immeuble sis à L-ADRESSE4.),
- déterminer le cas échéant si ces dégâts ont été causés par une usure normale,
- sinon en apprécier l'ampleur et chiffrer le coût d'une mise en état »

PERSONNE2.) ne s'est pas autrement contesté à la production des décomptes pour charges.

Réplique de PERSONNE1.)

PERSONNE1.) demande le rejet du devis versé en cause par PERSONNE2.) et établi par la société SOCIETE3.) SA alors que la partie défenderesse serait elle-même administrateur de cette société.

Il s'agirait partant d'une pièce fabriquée par le défendeur lui-même pour les besoins de la cause laquelle ne saurait être admise en cause. PERSONNE1.) donne encore à considérer que le devis en question se chiffrerait, comme par hasard, presque exactement au montant de la garantie bancaire indûment retenue.

La surface à refaire aux termes dudit devis serait encore plus importante que la surface de l'appartement pris en location.

Ensuite, PERSONNE1.) donne à considérer qu'au moment de l'encaissement de la garantie bancaire, le devis en question n'aurait même pas encore été dressé, de sorte qu'il serait établi en cause que la retenue de cette garantie serait manifestement indue.

PERSONNE1.) s'oppose à l'institution d'une mission d'expertise au vu du temps important écoulé depuis la sortie des lieux du 30 septembre 2022 et que l'appartement en question serait reloué entretemps.

Appréciation

- Quant au remboursement de la garantie bancaire

La garantie locative n'est remboursable que si le preneur justifie de l'exécution de ses obligations et de réparation d'éventuels dégâts locatifs.

N'étant remboursable qu'après entière exécution, le bailleur n'est tenu de remettre le solde revenant au locataire qu'au moment où la garantie locative n'a plus de raison d'être.

La garantie locative est en effet destinée à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du bail et notamment du défaut de paiement des charges ou des dégâts locatifs. Le preneur ne peut réclamer la remise de la garantie locative aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution des obligations lui imposées par le bail, de sorte que le remboursement doit être différé jusqu'au règlement final des comptes.

Aux termes de l'article 1731 du Code civil, 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.

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 perte, le preneur étant responsable par le seul fait de l'existence de la dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la conclusion du contrat, sauf à démontrer la cause étrangère, le fait qui rend la dégradation ou la perte non imputable au locataire.

Selon les dispositions 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.

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 (cf. TAL 5 février 1987, rôle no 35323).

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

Il est constant en cause que par un contrat de bail du 16 juin 2016 avec effet au 1^{er} juillet 2016, PERSONNE1.) a pris en location auprès de PERSONNE2.) en appartement sis à L-ADRESSE4.).

Une garantie bancaire à hauteur de 4.350 euros fut constituée le 22 juin 2016 un état des lieux d'entrée fut dressé le 27 juin 2016.

PERSONNE1.) a déguerpi des lieux le 30 septembre 2022 et un état des lieux de sortie fut dressé le 30 septembre 2022.

Le 7 décembre 2022, PERSONNE2.) a fait appel à l'entière de la garantie bancaire de 4.350 euros.

PERSONNE1.) demande actuellement la restitution de l'intégralité de cette garantie bancaire.

Les parties sont en désaccord quant à l'état du parquet posé dans l'appartement en question et plus particulièrement une petite partie de ce revêtement du sol situé dans le séjour/salon.

L'existence d'un endommagement n'est pas contestée et partant établi en cause.

L'ampleur de cet endommagement et les frais de remise en état donnent cependant lieu à discussions.

Il est à noter que l'entrée des lieux d'entrée fait état de « quelques rayures » et de photographies prises à ce titre tandis que l'état des lieux de sortie (fait par mention manuscrite sur le même document) porte comme seule mention à cet égard « parquet cuisine voire photos ».

Au vu de l'absence de descriptions plus précises quant à la situation exacte des endommagements litigieux et au vu des mentions des deux états de lieu, les seules pièces probantes à ce titre sont les photographies prises en cause.

En ce qui concerne l'état des lieux d'entrée, il y a lieu de se référer à la pièce 4 de PERSONNE1.). Il s'agit de photographies prises d'un téléphone portable sur lequel est visible une partie d'un revêtement de sol en bois.

Les parties s'accordent pour retenir qu'il s'agit de « screenshot » d'une vidéo qui a été prise lors de l'état des lieux d'entrée et que la pièce en question est relative à l'état des lieux d'entrée et plus particulièrement l'état du parquet. Le litismandataire de PERSONNE1.) a montré la vidéo en question sur son téléphone portable, ledit enregistrement n'étant cependant pas versé à titre de pièce.

Le Tribunal constate que ces photographies, certes en couleur mais de faible qualité, montrent deux lattes de parquet qui, sur leur rattachement latéral présentent un léger endommagement.

Les photographies relatives à l'état des lieux de sortie sont versées par PERSONNE2.) en tant que pièces 3 et 4. Il s'agit de photographies en noir et blanc.

Le Tribunal est dans l'impossibilité d'apprécier si ces photographies concernent la même partie du parquet représenté sur les photographies de l'état des lieux d'entrée. En l'absence de contestations des parties, il y a lieu de retenir qu'il s'agit de la partie identique du sol.

Ces photographies ne sont pas versées en couleur et semblent représenter un endommagement approximativement identique à celui documenté par les photographies annexées à l'état des lieux d'entrée. En effet, aucun endommagement majeur, fissure ou autre délabrement ne saurait être constaté.

Ensuite, il y a lieu de se référer au devis SOCIETE3.) SA versé par PERSONNE2.) qui n'est pas précis quant à la partie du parquet qui serait concerné et quel serait le motif de l'intervention de cette société : « *Travaux de menuiserie-Suite à l'état des lieux de sortie: Sol: ponçage et vitrification de l'ancien parquet avec deux couches de vernis satiné. Protections nécessaire et nettoyage du chantier.* »

Cette pièce est en effet à analyser avec une certaine circonspection alors qu'elle a été établie par une société dans laquelle PERSONNE2.) est administrateur, qu'elle a été établie postérieurement à l'appel à garantie bancaire, qu'elle a été établie deux mois après le déguerpissement de PERSONNE1.) et que, comme l'a justement relevé le mandataire de la défenderesse, s'élève « par hasard » à un montant identique de celui de la garantie bancaire (dépassement de 2,40 euros seulement).

L'attestation testimoniale versée par PERSONNE1.) en tant que pièce est à écarter des débats alors qu'elle est rédigée en langue anglaise.

Il y a encore lieu de considérer que PERSONNE1.) a occupé les lieux pendant plusieurs années, à savoir entre le 27 juin 2016 et le 30 septembre 2022, de sorte qu'une certaine usure au niveau du sol n'est pas anormale.

Il ressort de l'ensemble des développements qui précèdent que PERSONNE2.) reste en défaut de prouver que les endommagements au parquet qui sont litigieux sont causés par un comportement fautif de son ancienne locataire. Les traces relevées sont en effet à qualifier d'usure normale.

La demande en institution d'une expertise judiciaire est encore à déclarer non-fondée au vu du temps qui a écoulé entre le déguerpissement des lieux de PERSONNE1.) et l'audience au fond (une année) et qu'il est très improbable que l'appartement en question n'ait pas été reloué par PERSONNE2.).

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et de condamner PERSONNE2.) à lui rembourser la garantie bancaire à hauteur de **4.350 euros**, avec les intérêts légaux à compter du paiement de la garantie bancaire, à savoir le 12 décembre 2022, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) sollicite ensuite une augmentation des intérêts légaux conformément à l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard.

Le remboursement d'une garantie bancaire indûment touchée ne saurait constituer une transaction commerciale telle qu'elle est définie à l'article 1er point 1) de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard. En effet, le louage de choses est un contrat par lequel une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de payer suivant les dispositions de l'article 1708 du code civil. Les obligations nées du bail ne sauraient être qualifiées de transaction conduisant à une fourniture de marchandise ou à une prestation de service.

Il s'ensuit que le taux de l'intérêt de retard correspond, conformément à l'article 15 (1) de cette loi qui renvoie sur ce point à son article 14, au taux d'intérêt légal fixé par règlement grand-ducal pour la durée de l'année civile.

La somme de 4.350 euros est partant à augmenter des intérêts au taux légal, conformément aux articles 14 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiements et aux intérêts de retard, à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

- Quant au dommage moral

Le dommage moral fait partie du préjudice extrapatrimonial, non économique. C'est avant tout celui que subit un individu dans sa personne en dehors de toute blessure physique et qui se traduit par une atteinte à des liens d'affectation, à son nom, à sa réputation, à son honneur, à son image ou encore à sa vie privée. Entendu dans un sens large, le dommage moral recouvre aussi certains aspects de l'atteinte corporelle.

En l'espèce, PERSONNE1.) ne justifie pas avoir subi un dommage moral en relation avec l'encaissement par PERSONNE2.) de la garantie bancaire.

La demande de PERSONNE1.) en condamnation sur base d'un dommage moral subi n'est partant pas fondée.

- Quant à la production des décomptes pour charges locatives

S'agissant des décomptes de charges locatives, il échet de constater qu'il résulte du contrat de bail que le locataire paie mensuellement une avance mensuelle sur

charges fixée à 150 euros pour les frais de chauffage, l'eau froide, la canalisation et les annexes de l'immeuble et que le décompte de charges se fera annuellement.

En vertu de l'article 5 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail d'habitation, le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire. Ne peuvent être mis à charge du locataire que les frais exposés pour la consommation d'énergie, pour l'entretien courant du logement et des parties communes, pour les menues réparations ainsi que les taxes liées à l'usage du logement. Le bailleur peut exiger le versement d'acomptes appropriés sur ces frais. Ces acomptes peuvent être adaptés aux frais réellement exposés pour compte du locataire au cours des exercices antérieurs. Les charges communes à plusieurs logements sont réparties annuellement selon un mode de computation à convenir entre les parties en cause.

Il appartient au propriétaire d'établir le principe et le quantum des frais incombant au locataire moyennant la production du décompte et des pièces justificatives afférentes, lorsque la créance affirmée de ce chef est contestée par le locataire.

Il y a dès lors lieu d'enjoindre à PERSONNE2.) de communiquer à la requérante les décomptes des charges locatives relatifs aux années 2016 à 2022 endéans le mois de la notification du présent jugement. Les pièces justificatives sont à joindre.

- Quant à l'indemnité de procédure

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à concurrence de 500 euros.

- Quant à 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.

Par ces motifs :

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

dit fondée et justifiée la demande en remboursement de la garantie bancaire indûment encaissée,

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de **4.350 euros** à titre de remboursement de la garantie bancaire indûment encaissée, avec les intérêts légaux à compter du 12 décembre 2022, jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 (trois) points à l'expiration d'un délai de 3 (trois) mois à compter de la notification du présent jugement,

dit **non-fondée** la demande de PERSONNE1.) à titre de dommage moral,

enjoint à PERSONNE2.) de communiquer à PERSONNE1.) les décomptes des charges locatives relatifs aux années 2016 à 2022 accompagnés des pièces justificatives endéans le mois de la notification du présent jugement,

dit fondée et justifiée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à hauteur de 500 euros,

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 500 euros à titre indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT

Natascha CASULLI