

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2550/23
du 10.10.2023

Dossier n° L-BAIL-93/23

Audience publique extraordinaire
du dix octobre
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 en personne ;

e t

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE2.) ;

partie défenderesse au principal,
partie demanderesse sur reconvention,

comparant par Maître Brigitte POCHON, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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 20 février 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 21 mars 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 19 septembre 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

La partie demanderesse au principal et défenderesse sur reconvention, PERSONNE1.), comparut en personne, tandis que la partie défenderesse au principal et demanderesse sur reconvention, PERSONNE2.), comparut par Maître Brigitte POCHON, avocat à la Cour.

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 20 février 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 1.350.- euros qui correspond au solde de la garantie locative non remboursée en fin de bail, « avec les intérêts légaux tels que de droit » à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Il sollicite en outre la condamnation de PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Suivant contrat de bail du 6 mars 2018, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un appartement dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.). Le contrat

de bail a été résilié par PERSONNE1.) avec effet au 31 octobre 2022. La remise des clés et l'établissement de l'état des lieux ont eu lieu le 1^{er} novembre 2022.

Lors de l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a, en outre, requis la condamnation de son ancien bailleur à lui rembourser les soldes des charges locatives en sa faveur, et plus précisément la somme de 606,17.- euros pour l'année 2018, la somme de 1.197,54.- euros pour l'année 2019, la somme de 858,18.- euros pour l'année 2020, la somme de 599,54.- euros pour l'année 2021 et la somme de 473,82.- euros pour l'année 2022, soit au total la somme de 3.735,25.- euros.

PERSONNE2.) s'oppose aux demandes de PERSONNE1.) et demande à titre reconventionnel sa condamnation au titre de réparation de dégâts locatifs (après déduction du solde de la garantie locative et des soldes des charges locatives) à lui payer la somme de 1.502,88.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Il réclame en outre une indemnité de procédure de 1.500.- euros et la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 1.415.- euros au titre d'une « *participation aux frais d'avocat* ».

Il sollicite au titre de la réparation des dégâts locatifs les coûts de réfection de la porte d'entrée de l'appartement endommagée par le chien de PERSONNE1.) pour un montant de 5.901,73.- euros et les frais de remplacement de la serrure de la porte de la cave pour un montant de 336,40.- euros au motif que l'ancien locataire ne lui aurait pas restitué les clés d'accès à la cave. Finalement, il reproche à son ancien locataire d'avoir libéré les lieux dans un état sale rendant ainsi nécessaire un nettoyage complet par un professionnel moyennant un coût de 350.- euros.

PERSONNE1.) s'oppose à la demande reconventionnelle. Il reconnaît que son chien a endommagé la porte d'entrée de l'appartement. Il aurait informé son bailleur de ce dégât, qui lui aurait conseillé de faire appel à son assurance en vue de la prise en charge des coûts de réparation de la porte. Dès lors, il aurait communiqué un devis à la compagnie d'assurance. Comme cette dernière aurait refusé la prise en charge, il aurait convenu avec PERSONNE2.) qu'il chargerait lui-même un professionnel de réparer la porte. A cette fin, il aurait mandaté un ami, professionnel en la matière, de réparer et de repeindre la porte. Ces travaux auraient été terminés au moment de la libération des lieux. A ce titre, il renvoie à l'état des lieux de sortie qui ne ferait pas mention d'un quelconque dommage à la porte d'entrée et qui mentionnerait que la porte aurait été repeinte.

Il conteste en outre les frais réclamés pour le remplacement de la serrure de la cave. PERSONNE2.) ne lui aurait jamais remis les clés de la cave et il n'aurait dès lors pas eu accès à celle-ci pendant toute la durée du bail. A défaut de s'être vu remettre les clés de la cave en début du bail, il serait dans l'impossibilité de rendre ces clés et les frais de remplacement de la serrure ne sauraient dès lors pas être mis à sa charge.

Il s'oppose finalement aux frais réclamés pour le nettoyage de l'appartement en renvoyant à nouveau à l'état des lieux de sortie et aux photos prises lors de la libération des lieux. Il aurait restitué les lieux dans un état propre et ne serait dès lors pas tenu de payer un nettoyage professionnel des lieux.

PERSONNE2.) réplique en contestant l'affirmation de PERSONNE1.) selon laquelle il aurait fait réparer la porte d'entrée avant la libération des lieux. Suite au refus de la compagnie d'assurance de prendre en charge la réparation de la porte d'entrée, l'ancien locataire aurait quitté les lieux sans procéder aux réparations convenues. Dès lors, il aurait été obligé de charger une société du remplacement de la porte d'entrée après la libération des lieux. Comme la compagnie d'assurance aurait dû prendre en charge les frais de réparation de la porte, ce dégât n'aurait pas été indiqué dans l'état des lieux de sortie.

Appréciation

PERSONNE1.) a saisi le tribunal d'une demande en restitution de la garantie locative pour un montant de 1.350.- euros et d'une demande en paiement des soldes créditeurs des charges locatives pour un montant total de 3.735,25.- euros.

La recevabilité de la demande nouvelle de PERSONNE1.) relative au remboursement du surplus des charges locatives n'ayant pas été contestée par PERSONNE2.), cette demande est à déclarer recevable.

La demande au titre des soldes de charges locatives n'ayant pas été contestée par PERSONNE2.), la demande de PERSONNE1.) est à déclarer fondée pour le montant réclamé.

En ce qui concerne la garantie locative, le Tribunal rappelle que la garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est 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 des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par PERSONNE3.), P. 31 n° 2/2001, n° 65).

Avant d'apprécier le bien-fondé de la demande concernant la restitution de la garantie locative, il y a lieu d'analyser la demande reconventionnelle formulée PERSONNE2.) pour s'opposer à la demande de PERSONNE1.).

PERSONNE2.) sollicite la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 1.502,88.- euros au titre de la réparation de dégâts locatifs. A l'appui de sa demande, il verse notamment l'état des lieux de sortie, un devis de la société SOCIETE1.) pour la rénovation de la porte d'entrée, la facture du serrurier pour le remplacement de la serrure de la cave et la facture de la société SOCIETE2.) pour le nettoyage de l'appartement.

Il est constant en cause que le contrat de bail a pris fin en date du 31 octobre 2022.

Les parties s'accordent également pour dire qu'un état des lieux de sortie contradictoire a été dressé par les parties en date du 1^{er} novembre 2022 et qu'aucun état des lieux d'entrée n'a été établi.

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

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* ».

Seule la réparation de dégâts imputables au locataire et qui ne résultent pas d'une usure normale ou de la vétusté peut être mise à charge du preneur.

Il est évident que tout usage de la chose, même normal, l'abîme inévitablement dans une certaine mesure.

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 Tribunal rappelle que le bailleur peut prouver les dégradations moyennant tous les moyens de preuve légalement admis.

En vertu des articles 55 et 58 du Nouveau Code de procédure civile, les parties ont la charge d'alléguer à l'appui de leurs prétentions les faits propres à les fonder et il appartient à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Au vu de ces principes directeurs qui régissent la charge des preuves, il appartient donc aux parties de soumettre les éléments de preuve qui justifient leurs prétentions.

Le juge apprécie les prétentions au vu des éléments de preuve, dont les pièces, que les parties lui soumettent.

Il appartient dès lors dans un premier temps à PERSONNE2.) de prouver les dégâts allégués.

Concernant la porte d'entrée de l'appartement, PERSONNE2.) affirme que celle-ci aurait été endommagée au moment de la libération des lieux et qu'une réparation pour un montant de 5.901,73.- euros aurait été nécessaire pour la remettre en état. PERSONNE1.) reconnaît que son chien l'avait endommagée, mais il affirme l'avoir fait réparer par un professionnel avant la remise des clés.

Les parties sont partant en désaccord sur l'état de la porte d'entrée au moment de la remise des clés. L'état des lieux de sortie indique que la porte d'entrée était en bon état avec la mention manuscrite « *porte repeinte* ». Il n'est par conséquent fait état d'aucun dégât.

A défaut pour PERSONNE2.) d'établir que la porte d'entrée de l'appartement était endommagée au moment de l'établissement de l'état des lieux de sortie, il est à débouter de sa demande.

En deuxième lieu, PERSONNE2.) réclame les frais de remplacement de la serrure de la cave à défaut pour PERSONNE1.) d'avoir restitué les clés de la cave. Suivant contrat de bail, PERSONNE1.) a pris en bail un appartement avec une cave privative. A défaut d'un état des lieux d'entrée énumérant les clés remises au locataire, il est présumé avoir reçu les clés de la cave en début de bail.

Comme il est constant en cause que PERSONNE1.) n'a pas restitué ces clés, il est tenu d'indemniser son ancien bailleur des frais de remplacement de la serrure. La demande de PERSONNE2.) est partant fondée pour un montant de 336,40.- euros.

L'état des lieux de sortie est muet quant à l'état de propreté de l'appartement au moment de la libération des lieux et il ne résulte d'aucune autre pièce versée en cause que l'appartement aurait été restitué dans un état sale. Par conséquent, PERSONNE2.) est à débouter de sa demande à ce titre.

Conclusion

Au vu de ce qui précède, la demande de PERSONNE1.) en restitution de la garantie locative est fondée pour un montant de 1.350.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 20 février 2023, jour de la requête, jusqu'à solde.

La demande de PERSONNE1.) en remboursement du solde créditeur des décomptes de charges est également fondée pour le montant de 3.735,25.- euros.

La demande reconventionnelle de PERSONNE2.) au titre de réparation de dégâts locatifs est fondée pour un montant de 336,40.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 19 septembre 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Demandes accessoires

PERSONNE2.) sollicite la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 1.415.- euros au titre d'une « *participation aux frais d'avocat* » en expliquant que ce montant correspondrait à la moitié de la somme qu'il aurait dû exposer en vue de sa défense.

En vue de l'issue du litige et à défaut de verser la moindre preuve quant au paiement des frais et honoraires d'avocat, il est à débouter de cette demande.

PERSONNE2.) est également à débouter de sa demande au titre de l'indemnité de procédure, la condition de l'iniquité requise par la loi faisant défaut en l'espèce.

PERSONNE1.) demande finalement à ce que le jugement à intervenir 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* ».

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'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

Par application de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de mettre les frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE2.).

Par ces motifs

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

d é c l a r e les demandes principales et reconventionnelles recevables ;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) en restitution de la garantie locative pour le montant de 1.350.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.350.- (mille trois cent cinquante) euros, avec les intérêts légaux à partir du 20 février 2023, jour de la requête, jusqu'à solde ;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) en remboursement du solde créditeur des décomptes de charges locatives pour un montant de 3.735,25.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 3.735,25.- (trois mille sept cent trente-cinq virgule vingt-cinq) euros ;

d i t fondée la demande de PERSONNE2.) au titre d'indemnisation pour dégâts locatifs pour un montant de 336,40.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 336,40.- (trois cent trente-six virgule quarante) euros, avec les intérêts légaux à partir du 19 septembre 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde ;

d i t non fondée la demande de PERSONNE2.) au titre de la participation aux frais et honoraires d'avocat et en d é b o u t e ;

d i t non fondée la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure et en d é b o u t e ;

d i t qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

c o n d a m n e PERSONNE2.) à tous les frais et dépens de l'instance.

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

Tania NEY

Tom BAUER