

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2704/23
du 24.10.2023

Dossier n° L-BAIL-36/23

Audience publique extraordinaire
du vingt-quatre 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 NL-ADRESSE1.) ;

partie demanderesse au principal,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Olivier WIES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE2.) ;

partie défenderesse au principal,

partie demanderesse sur reconvention,

comparant par Maître Julie KEMMER, avocat, en remplacement de Maître Eric SAYS, avocat à la Cour, demeurant tous deux 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 19 janvier 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du vendredi, 10 février 2023 à 9 heures, salle JP 0.02.

Après quatre remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 3 octobre 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

La partie demanderesse au principal et défenderesse sur reconvention, PERSONNE1.), comparut par Maître Olivier WIES, avocat à la Cour, tandis que la partie défenderesse au principal et demanderesse sur reconvention, PERSONNE2.), comparut par Maître Julie KEMMER, avocat, en remplacement de Maître Eric SAYS, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus 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 19 janvier 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 11.340.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, au titre du remboursement de la garantie locative.

Elle sollicite en outre une indemnité de procédure de 1.000.- euros, la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

PERSONNE2.) s'oppose à la demande adverse et sollicite la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 10.495,67.- euros au titre d'indemnisation

pour dégâts locatifs, pour la remise en peinture de l'appartement et les soldes de charges locatives pour les années 2020, 2021 et 2022.

Suivant contrat de bail du 2 mai 2020, 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.) en date du 28 avril 2022.

1) Moyens et demandes des parties

PERSONNE1.) expose avoir fourni en début de bail une garantie locative d'un montant de 11.340.- euros en exécution de ses obligations contractuelles.

Malgré mise en demeure formelle, PERSONNE2.) refuserait de lui restituer le montant de la garantie locative, alors qu'elle se serait acquittée de tous les loyers et charges et qu'elle ne serait responsable d'aucun dégât locatif.

PERSONNE2.) s'oppose à toutes les demandes de PERSONNE1.). Il lui reproche tout d'abord de ne pas s'être présentée pour la réalisation de l'état des lieux de sortie rendant ainsi l'intervention d'un huissier de justice indispensable. Il en conclut que les frais du procès-verbal de constat de l'huissier de justice devraient être à charge de PERSONNE1.), soit la somme de 665,10.- euros.

En outre, PERSONNE1.) serait responsable de plusieurs dégâts locatifs.

A titre d'indemnisation pour dégâts locatifs, PERSONNE2.) réclame les montants suivants :

- la somme de 2.943,04.- euros (facture de la société SOCIETE1.) pour le remplacement de la cabine de douche ;
- la somme de 217,01.- euros (facture de la société SOCIETE2.) pour la réparation d'un luminaire ;
- la somme de 1.841,58.- euros (facture de la société SOCIETE3.) pour le nettoyage de l'appartement;
- la somme de 877,50.- euros (facture de la société SOCIETE4.) pour l'entretien du jardin.

A défaut pour PERSONNE1.) d'avoir procédé à une remise en peinture de l'appartement telle que prévue par le contrat de bail, PERSONNE2.) évalue les frais de ces travaux à la somme de 3.000.- euros.

Il réclame en outre la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le solde des décomptes de charges locatives relatifs à l'année 2020 pour un montant de 219,42.- euros, à l'année 2021 pour un montant de 271,83.- euros et à l'année 2022 pour un montant de 460,19.- euros, soit au total la somme de 951,44.- euros.

PERSONNE2.) conclut qu'après déduction de toutes les sommes qu'il réclame, il y aurait un solde de 844,33.- euros en faveur de PERSONNE1.), solde qu'il n'aurait au jour des plaidoiries pas restitué.

Il s'oppose finalement à la demande adverse au titre de l'indemnité de procédure et sollicite de son côté une indemnité de procédure de 1.000.- euros et la condamnation de PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

PERSONNE1.) réplique en insistant tout d'abord sur le fait qu'elle n'aurait été ni informée par l'ancien bailleur ni par l'huissier de justice de la date prévue pour réaliser l'état des lieux de sortie. Elle affirme cependant être d'accord pour prendre en charge la moitié des coûts du procès-verbal de l'huissier de justice, soit la somme de 332,55.- euros.

Elle s'oppose par contre aux frais de remplacement de la cabine de douche. Dès le début du bail, elle aurait signalé des problèmes liés à la douche ; or, le bailleur n'aurait pas réagi à ses réclamations. Elle conteste également la facture de la société SOCIETE2.) au motif qu'elle ignorerait le dégât visé. Au cas où cette facture concernerait le luminaire de la salle bains, elle affirme que ce dégât aurait déjà existé en début de bail.

Elle réfute également le moyen selon lequel elle n'aurait pas nettoyé l'appartement avant son départ et conteste par conséquent les frais de nettoyage réclamés par PERSONNE2.). Elle conteste en outre la facture relative à l'entretien du jardin au motif que celui-ci aurait été en bon état et que le contrat de bail n'aurait pas prévu d'obligation à sa charge d'y effectuer de quelconques travaux. Finalement, elle s'oppose au montant réclamé pour la remise en peinture de l'appartement en reprochant à PERSONNE2.) de n'avoir versé ni devis ni facture à ce titre et en affirmant que les murs auraient été dans un état impeccable à son départ.

Elle accepte par contre les montants réclamés au titre du solde des charges locatives.

2) Appréciation

PERSONNE1.) a saisi le tribunal d'une demande en restitution de la garantie locative, tandis que PERSONNE2.) réclame reconventionnellement la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer les soldes des charges locatives et de l'indemniser pour différents dégâts locatifs.

Concernant 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 Marianne Harles, 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 les demandes reconventionnelles formulées par PERSONNE2.) pour s'opposer à la demande de PERSONNE1.).

La demande au titre du solde des décomptes de charges locatives pour les années 2020, 2021 et 2022 n'étant pas contestée par PERSONNE1.), la demande de PERSONNE2.) est à déclarer fondée pour le montant réclamé.

PERSONNE2.) sollicite en outre la condamnation de PERSONNE1.) aux frais du procès-verbal de constat de l'huissier de justice au motif que cette dernière ne se serait pas présentée au rendez-vous convenu pour la remise des clés et l'établissement de l'état des lieux de sortie.

Malheureusement aucun des mandataires des parties en cause n'a été en mesure d'exposer les échanges entre les parties intervenus entre la libération des lieux et le procès-verbal de constat de l'huissier de justice du 17 juin 2022. Le tribunal ignore par ailleurs tant la date convenue pour la fin du bail que le jour de la libération effective des lieux.

Le moyen de PERSONNE1.) selon lequel elle n'aurait pas été informée de la date de l'établissement du procès-verbal de constat par l'huissier de justice n'a pas été contesté par PERSONNE2.), de sorte que ce dernier ne saurait lui voir imposer l'intégralité des frais à l'intervention de l'huissier de justice. Comme celle-ci a cependant accepté de prendre en charge la moitié de ces frais, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE2.) pour la moitié des frais réclamés, soit pour un montant de 332,55.- euros.

Suivant 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* ».

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.

A l'appui de sa demande, il verse tout d'abord un état des lieux d'entrée réalisé d'un commun accord des parties le 1^{er} août 2020. Au regard de cet état des lieux d'entrée, il en résulte que les lieux n'étaient pas neufs en début du bail. Si les lieux étaient généralement en bon état, de nombreux dégâts, tels des rayures au niveau des plinthes, des accros sur une porte fenêtres, de nombreux impacts sur des meubles, des taches etc., sont énumérés de manière très détaillée.

Le procès-verbal de constat réalisé le 17 juin 2022 documente également de nombreux petits dégâts, sans qu'une comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état de l'appartement à la libération n'ait été réalisée. Par conséquent, l'huissier de justice énumère de nombreux dégâts qui existaient déjà en début de bail et qui ne relèvent par conséquent pas de la responsabilité de PERSONNE1.).

PERSONNE2.) réclame tout d'abord la somme de 2.943,04.- euros pour le remplacement de la cabine de douche, sans autre précision quant aux dégâts allégués. Il résulte du procès-verbal de constat que l'appartement est équipé de

deux douches ; or, il ne résulte ni de la facture de la société SOCIETE1.) ni des explications fournies à l'audience quelle douche aurait été remplacée.

A supposer que la facture vise la douche de la pièce désignée dans le procès-verbal de constat par « salle de douche », il convient de souligner que l'huissier de justice a constaté que la « *porte de douche ne s'ouvre pas convenablement. Il est nécessaire de la soulever pour l'ouvrir* ». Or, il résulte d'un courriel de PERSONNE1.) du 2 août 2020, soit en début de bail, adressé à PERSONNE2.), que « *La douche à côté de la cuisine ne peut pas être utilisée. La porte ne se ferme pas correctement et, lorsqu'elle est utilisée, l'eau s'écoule directement dans la salle de bains (...)* Veuillez envoyer le spécialiste dès que possible ». Selon PERSONNE1.), le bailleur n'aurait pas réagi à cette demande, ce qui n'a pas été contesté. Il y a partant lieu de conclure que cette douche n'était pas en état de bon fonctionnement dès le début du bail.

A défaut pour PERSONNE2.) d'établir que son ancienne locataire aurait aggravé les dégâts en cours du bail et à défaut d'établir la nécessité de changer l'intégralité de la douche (et non seulement la porte de la douche), il est à débouter de sa demande.

PERSONNE2.) réclame en outre la somme de 217,01.- euros pour « *la réparation d'un luminaire* ». A nouveau, le tribunal ignore quel luminaire aurait été abîmé ou cassé par la locataire, qui dit également ignorer l'objet de la demande. Selon la facture de la société SOCIETE2.), son intervention concernait le « *montage des luminaires fourni par client* », le « *remontage de deux interrupteurs* » et le « *contrôle des interrupteurs à distance Jung* ». PERSONNE2.) n'ayant établi aucun dégât locatif pouvant correspondre aux travaux réalisés par la société SOCIETE2.), il est à débouter de sa demande.

Par ailleurs, PERSONNE2.) réclame la somme de 1.841,58.- euros pour le nettoyage complet de l'appartement. Sur question du tribunal de préciser l'objet de cette demande au regard des nombreuses constatations de l'huissier de justice selon lesquelles les lieux étaient dans un état propre, ce qui résulte également des photos versées, aucune précision ou aucun exemple n'a été fourni, tandis que PERSONNE1.) affirme qu'elle aurait restitué les lieux dans un état plus propre qu'à son entrée dans les lieux. PERSONNE2.) n'ayant pas établi que les lieux étaient sales au départ de PERSONNE1.), il n'y a partant pas lieu de faire droit à sa demande.

Il reproche également à PERSONNE1.) de ne pas avoir entretenu le jardin de l'appartement et réclame la somme de 877,50.- euros à ce titre. Ce reproche n'étant corroboré par les photos prises par l'huissier de justice et vu la constatation de celui-ci qui précise expressément que « *le jardin est entretenu* », la demande de PERSONNE2.) doit être rejetée.

Finalement, PERSONNE2.) reproche à PERSONNE1.) de ne pas avoir repeint l'appartement à son départ, tel que prévu par le contrat de bail, et évalue les coûts d'une remise en peinture au montant de 3.000.- euros. PERSONNE1.) reconnaît ne

pas avoir fait repeindre les lieux mais explique qu'elle aurait rendu les lieux dans un meilleur état qu'en début du bail et que l'état des murs aurait été bon.

Il y a tout d'abord lieu de constater que le contrat de bail énonce de manière contradictoire que « *L'objet du bail est en parfait état* » (ce qui est contredit par l'état des lieux d'entrée) et que « *Le locataire reconnaît avoir vu l'objet du bail et l'avoir pris en bon état* ». Par ailleurs, le contrat de bail dispose que le locataire « *est tenu de remettre l'appartement en état (peinture, papier peint) à ses propres frais une fois tous les 7 ans et à la fin du bail* ». Suivant la logique du bailleur selon laquelle le locataire doit repeindre les murs à la fin du bail, les murs auraient dû être repeints à neuf à l'entrée dans les lieux de PERSONNE1.). Suivant l'état des lieux d'entrée, les murs n'étaient pas « mis à neuf » mais ils étaient en bon état. Or, il ne résulte nullement du procès-verbal de constat que les murs auraient été abîmés ou en mauvais état à la libération des lieux. PERSONNE1.) a partant restitué les murs de l'appartement dans le même état qu'elle les acceptés en début de bail et PERSONNE2.) est partant à débouter de sa demande.

Conclusion

Au vu de ce qui précède, la demande de PERSONNE1.) en restitution de la garantie locative est fondée pour un montant de 11.340.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 19 janvier 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

La demande reconventionnelle de PERSONNE2.) relative aux soldes des décomptes de charges locatives pour les années 2020, 2021 et 2022 est fondée pour un montant de 951,44.- euros. Sa demande au titre des frais du procès-verbal de constat de l'huissier est également fondée pour la moitié de la somme réclamée, soit la somme de 332,55.-euros.

Demandes accessoires

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament chacun une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Les deux parties sont à débouter de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure respectives, étant donné que la condition de l'iniquité requise par la loi fait défaut.

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 11.340.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 11.340.- (onze mille trois cent quarante) euros, avec les intérêts légaux à partir du 19 janvier 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde ;

d i t fondée la demande de PERSONNE2.) au titre du solde des décomptes de charges locatives pour la somme de 951,44.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 951,44.- (neuf cent cinquante-et-un virgule quarante-quatre) euros ;

d i t fondée la demande de PERSONNE2.) en paiement des frais du procès-verbal de l'huissier de justice pour un montant de 332,55.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 332,55.- (trois cent trente-deux virgule cinquante-cinq) euros ;

d i t non fondées les demandes en obtention d'une indemnité de procédure formulées de part et d'autre 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 le présent jugement.

Tania NEY

Tom BAUER