

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 3058/23
du 28.11.2023

Dossier n° L-BAIL-646/23

Audience publique extraordinaire
du vingt-huit novembre
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 actuellement à L-ADRESSE1.) ;

partie demanderesse,

comparant en personne ;

e t

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE2.) ;

partie défenderesse,

comparant en personne.

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 18 août 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 7 novembre 2023 à 9 heures, salle JP 0.15, lors de laquelle elle fut utilement retenue.

Le requérant, PERSONNE1.), ainsi que le défendeur, PERSONNE2.), comparurent en personne.

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 18 août 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation d'PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui rembourser le solde de la garantie locative d'un montant de 2.618,19.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} juillet 2023, jour de la mise en demeure, jusqu'à solde.

En outre, le requérant réclame une indemnité de procédure de 500.- euros, l'exécution provisoire du jugement à intervenir sans caution, sinon de lui accorder une provision à hauteur du montant de la caution, ainsi que la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Le requérant expose avoir pris en location un appartement auprès de la partie défenderesse du mois d'août 2019 à la fin du mois de février 2023.

Au mois de mai 2022, la poignée de la porte-fenêtre de la cuisine se serait détachée. Après avoir informé le bailleur de cet incident, celui-ci aurait pris conseil auprès du syndic qui aurait, de son côté, « désigné » la société SOCIETE1.). A la demande du bailleur, il aurait contacté cette société qui serait intervenue quelques jours plus tard. Cette société aurait constaté que « certaines composantes des engrenages » seraient « défectueuses » qui auraient dès lors dû être changées. Comme il estime que les frais de cette réparation (137,48.- euros) seraient à charge du bailleur, la société SOCIETE1.) aurait envoyé la facture à celui-ci. Après réception d'un rappel suite au non-paiement immédiat de la facture par le bailleur, ce dernier

l'aurait contacté pour lui demander s'il devait payer cette facture, ce qu'il lui avait confirmé.

Par la suite, le bailleur ne l'aurait plus contacté quant à l'imputabilité de cette facture. Ce n'est que lors de la présentation du décompte final en fin de bail (soit en mai 2023) qu'il se serait rendu compte que le bailleur aurait mis le coût de cette facture à sa charge, ce qu'il conteste. Il conclut pour réclamer le remboursement du solde de la garantie locative, soit la somme de 2.618,19.- euros.

PERSONNE2.) s'oppose à cette demande. Il précise tout d'abord qu'il aurait procédé en date du 6 juin 2023 (soit avant le dépôt de la présente requête) au paiement d'un montant de 2.480,71.- euros au titre du remboursement de la garantie locative et verse à l'appui de son affirmation l'avis de débit de sa banque.

Quant au déroulement des faits, il expose avoir été contacté en date du 29 mai 2022 par PERSONNE1.) qui l'aurait informé du dégât et lui aurait demandé s'il avait connaissance d'une société qui pourrait réparer ce genre de dégât. Comme tel n'était pas le cas, il aurait demandé conseil au syndic, qui lui aurait conseillé la société SOCIETE1.). La partie requérante aurait chargé cette société mais aurait donné, sans son accord, ses propres coordonnées pour la facturation. Par conséquent, le rappel de la facture impayée lui aurait été adressé. Afin de mettre fin à toute discussion, il aurait payé cette facture avec le projet de la refacturer au locataire, ce qu'il aurait fait au moment du décompte final. Suivant l'avis du syndic, il estime que les frais liés à la réparation de la porte-fenêtre seraient à charge de l'ancien locataire. Comme suite à l'établissement du décompte final, l'ancien locataire serait resté redevable de la somme de 1.219,29.- euros, les parties auraient convenu d'imputer cette somme sur la garantie locative (3.700.- euros) et il aurait partant remboursé le solde de la garantie locative d'un montant de 2.480,71.- euros.

PERSONNE1.) conteste avoir donné son accord à ce procédé.

Appréciation

PERSONNE1.) demande le remboursement du solde de la garantie locative d'un montant de 2.618,19.- euros.

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 n'a plus de raison d'être.

La garantie locative est en effet 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).

Il est constant en cause qu'en début de bail, PERSONNE1.) a versé une garantie locative d'un montant de 3.700.- euros.

Il est également constant en cause qu'à la fin du bail, un décompte final a été réalisé et qu'aux termes de ce décompte, le locataire serait redevable de la somme de 1.219,29.- euros et qu'PERSONNE2.) a procédé au remboursement de la garantie locative à concurrence du montant de 2.480,71.- euros.

Malgré plusieurs demandes du tribunal, le requérant n'a pas fourni d'explication quant à sa demande à se voir rembourser la somme de 2.618,19.- euros, alors qu'il ne conteste pas avoir reçu paiement de la somme de 2.480,71.- euros par la partie défenderesse et qu'il s'oppose uniquement au paiement de la facture de la société SOCIETE1.) d'un montant de 137,48.- euros.

Les parties sont par conséquent en désaccord quant à la prise en charge de la facture relative à la réparation de la poignée de la porte-fenêtre de la cuisine.

L'article 1719 du Code civil prévoit que le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

En vertu de l'article 1720 du même code, le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Par réparations nécessaires, il faut entendre tous travaux et réparations qui s'imposent pour permettre au preneur de jouir normalement et complètement de la chose louée.

Sont nécessaires les réparations de nature à éviter des troubles de jouissance ; celles indispensables à l'exploitation de l'immeuble et de ses dépendances, conformément à leur destination.

L'article 1754 du Code civil prévoit que « *Les réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux, et, entre autres, les réparations à faire : aux âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes des cheminées, au recrépiment du bas des murailles des appartements et autres lieux d'habitation, à la hauteur d'un mètre ; aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il en a seulement quelques-uns de cassés ; aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle, ou autres accidents extraordinaires et de force majeure, dont le*

locataire ne peut être tenu ; aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures ».

Aux termes de l'article 1755 du Code civil, aucune des réparations réputées locatives n'est à charge des locataires quand elles ne sont occasionnées que par la vétusté ou la force majeure.

Ne constitue pas une dégradation engageant la responsabilité du preneur, celle qui résulte de l'usage normal de la chose, de son usure, de sa vétusté même s'il en découle certaines détériorations, car il est manifeste que tout usage de la chose, même normal, l'abîme et la détériore, dans une certaine mesure (Novelles, M. La Haye et J. Vankerckhove, Le louage de choses, tome 1^{er}, éd. Larcier, n° 980).

Il appartient, dès lors, à PERSONNE2.) d'établir l'existence des dégâts par lui allégués (et pour lesquels il réclame le remboursement des frais) et de prouver qu'ils dépassent l'usure normale/la vétusté.

Il a été décidé que si le changement de serrure d'une porte est à qualifier de réparation locative au sens de l'article 1754 du Code civil, encore faut-il que la réparation n'est pas due par vétusté pour que le bailleur puisse imputer les frais au locataire (J.P. Luxembourg, 10 mars 2023, n° rôle 806/23).

En l'espèce, la facture de la société SOCIETE1.) est muette quant à l'origine des dégâts et l'ancien bailleur est resté en défaut d'apporter un autre élément pour expliquer l'origine des dégâts.

Dans ces conditions, PERSONNE2.) reste en défaut de prouver que les frais de cette intervention incombent à PERSONNE1.).

Par conséquent, il y lieu de faire partiellement droit à la demande de PERSONNE1.) et de condamner PERSONNE2.) à lui rembourser la somme de 137,48.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 18 août 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) est cependant à débouter de sa demande au titre de l'indemnité de procédure, alors que la condition de l'iniquité requise par la loi fait défaut en l'espèce.

Il réclame finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire, sinon de se voir accorder une provision à concurrence du montant de la caution.

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.

Il résulte des développements antérieurs qu'PERSONNE2.) a été condamné au fond à lui payer la somme de 137,48.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 18 août 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Une condamnation au fond étant prononcée, il n'y a pas lieu de condamner PERSONNE2.) à payer une provision basée sur la même cause.

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 premier ressort,

d i t recevables les demandes d'PERSONNE1.) ;

d i t fondée la demande d'PERSONNE1.) au titre au titre du remboursement de la garantie locative pour un montant de 137,48.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 137,48.- (cent trente-sept virgule quarante-huit) euros, avec les intérêts légaux à partir du 18 août 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde ;

d i t non fondée la demande d'PERSONNE1.) au titre de l'indemnité de procédure et en d é b o u t e ;

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

d i t qu'il n'y a pas lieu d'accorder une provision à PERSONNE1.) ;

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,
juge de paix

Tom BAUER,
greffier