

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1537/23
L-BAIL-29/23

**AUDIENCE PUBLIQUE DU
JEUDI, 25 MAI 2023**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

**partie demanderesse,
partie défenderesse sur reconvention,**

comparant en personne et assisté par son épouse,

ET

PERSONNE2.), demeurant à B-ADRESSE2.),

**partie défenderesse,
partie demanderesse par reconvention,**

comparant par Maître Joël MARQUES DOS SANTOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 12 janvier 2023 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 23 février 2023 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 27 avril 2023, lors de laquelle PERSONNE1.) se présenta en personne, tandis que Maître Joël MARQUES DOS SANTOS comparut pour la partie défenderesse.

La partie demanderesse et le mandataire de la partie défenderesse 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 a été fixé

LE JUGEMENT QUI SUIV

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail conclu en date du 21 décembre 2015, ayant pris effet au 1^{er} janvier 2016 pour une durée de 3 années, bail renouvelable par tacite reconduction pour une durée de deux fois trois années, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un local sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 2.600 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 5.200 euros.

Ledit contrat de bail a pris fin à la date du 30 novembre 2020.

B. La procédure et les prétentions des parties

Suivant requête déposée en date du 12 janvier 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner le défendeur à payer au requérant la somme de 1.000 euros au titre de la garantie locative indûment retenue, avec les intérêts tels que de droit à partir de la demande en justice ;
- voir prononcer l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;
- voir condamner le défendeur aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 29/23.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) demande acte que le dispositif de sa requête contient une erreur matérielle, dès lors qu'il réclame la somme de 5.200 euros au titre de la garantie locative et que le montant de 1.000 euros figurant dans le dispositif de la requête est réclamé à titre d'indemnité de procédure.

PERSONNE2.) réclame à titre reconventionnel le montant de 5.200 euros pour dégâts locatifs ainsi que la compensation entre les créances respectives.

Il échet de leur en donner acte.

C. L'argumentaire des parties

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) fait valoir que PERSONNE2.) refuse sans motif valable de lui restituer la garantie locative. Au début du bail, les lieux loués se seraient trouvés dans un état délabré. Il les aurait remis à la fin du bail dans un meilleur état. Il conteste les devis adverses.

PERSONNE2.) s'oppose à la demande en faisant valoir qu'un état des lieux de sortie a été établi en date du 30 novembre 2020. Il renvoie ensuite aux devis versés en cause. Le locataire devrait repeindre les lieux loués compte tenu de la durée de la location de plus quatre années. Il évalue les frais de remise en état ex aequo et bono au montant de 5.200 euros, sinon il sollicite une expertise pour en déterminer le coût.

D. L'appréciation du Tribunal

La demande de PERSONNE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi et n'étant pas autrement contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable.

Aux termes de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Au vu de ces principes directeurs régissant la charge de la preuve, il incombe à chacune des parties d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 21 décembre 2015, ayant pris effet au 1^{er} janvier 2016 pour une durée de 3 années, bail renouvelable par tacite reconduction pour une durée de deux fois trois années, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un local sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 2.600 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 5.200 euros.

Ledit contrat de bail a pris fin à la date du 30 novembre 2020.

La garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat de bail, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître pendant la durée du bail, et notamment le recouvrement des loyers et charges impayés, ainsi que des frais de remise en état des dégradations et dégâts locatifs causés par le locataire.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues.

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.

Afin de pouvoir déterminer le montant auquel pourra, le cas échéant, prétendre PERSONNE1.) au titre du remboursement de la garantie locative, il convient d'abord examiner la demande reconventionnelle formulée PERSONNE2.), qui est à dire recevable, pour s'opposer au remboursement.

En vertu de l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un constat 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.

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.

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 preneur n'est donc pas responsable des dégradations et pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure et de sa vétusté. 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. Il n'est donc pas obligé de procéder à une remise à neuf des lieux à la fin du bail, même si l'immeuble lui avait été délivré dans un état impeccable, entièrement rénové.

Il échet encore de relever que le fait que les frais de réparation sont documentés par un devis ne porte en soi pas à conséquence. En effet, le paiement des indemnités pour dégâts locatifs ne peut être soumis à l'exécution effective des travaux de réparation. Contraint de restituer les lieux dans l'état dans lequel il les a reçus, le preneur est tenu de réparer par équivalent.

En l'espèce, un état des lieux d'entrée contradictoire a été établi en date du 4 janvier 2016 duquel il résulte que les lieux loués se sont trouvés dans un état généralisé vétuste et usagé. Un état des lieux de sortie contradictoire a été dressé en date du 30 novembre 2020.

A la comparaison des deux états des lieux, le Tribunal fait les constatations suivantes :

- au lieu des six trous initiaux huit trous et un coup sont localisés au sol ;
- cinq clés de portes en verre sont à remettre ;
- un coup se localise dans le mur situé à droite de la porte vitrée ;
- un porte-essuie est cassé ;
- un luminaire rectangulaire est cassé ;
- il manque une prise dans un boîtier électrique ;
- deux griffes se trouvent sur une des portes ;
- le pictogramme « Cabinet 2 » a disparu.

D'après un récépissé versé en cause, les clés manquantes ont été remises au mandataire du bailleur.

PERSONNE2.) se limite à produire en cause un devis établi en date du 30 juin 2021 et portant sur la rénovation de l'intégralité des lieux loués pour un montant total de 19.000 euros HTVA, soit 22.990 euros TTC, montant qui est largement excessif par rapport aux constatations précitées. Il produit encore en cause un deuxième devis établi en date du 28 juin 2021 et portant sur la réfection murale et des travaux de plomberie d'un montant de 4.810/6.734 euros, montant qui est également excessif.

Compte tenu des constatations précitées découlant de l'état des lieux de sortie et des contestations de PERSONNE1.), le Tribunal évalue ex aequo et bono les frais de remise en état des lieux loués au montant total de 1.200 euros.

La demande reconventionnelle de PERSONNE2.) est donc à dire fondée à concurrence du montant de 1.200 euros. Il n'est pas en droit de retenir un montant plus élevé sur la garantie locative.

Après compensation et après déduction du montant valablement retenu par PERSONNE2.), la demande de PERSONNE1.) est donc à dire fondée à concurrence du montant de 4.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 12 janvier 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

PERSONNE2.) est en conséquence condamné à payer à PERSONNE1.) le montant de 4.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 12 janvier 2023, jusqu'à solde.

Aucune des parties ne justifient l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, elles sont à débouter de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure.

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 convient de faire masse des frais et dépens de l'instance et de les imposer pour un tiers à charge de PERSONNE1.) et pour deux tiers 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,

dit les demandes principale et reconventionnelle recevables,

dit fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) à concurrence du montant de 1.200 euros,

après compensation et après déduction du montant valablement retenu par PERSONNE2.),
dit fondée la demande principale de PERSONNE1.) à concurrence du montant de 4.000 euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 4.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 12 janvier 2023, jusqu'à solde,

déboute les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure,

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

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour un tiers à PERSONNE1.) et pour deux tiers à PERSONNE2.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI