

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 2951/23

Dossier no. L-BAIL-383/23

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 16 NOVEMBRE 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

SOCIETE1.) SCI, société civile immobilière, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par ses gérants, sinon ses organes statutaires actuellement en fonctions,

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

comparant par PERSONNE2.), dûment mandatée.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 13 juin 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 lundi, 7 août 2023 à 09.00 heures, salle JP.1.19.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 26 octobre 2023, lors de laquelle PERSONNE1.) se présenta en personne, tandis que PERSONNE2.) comparut pour la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI.

Les parties 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 SUIVIT

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail conclu en date du 23 novembre 2019, ayant pris effet au 1er décembre 2019 pour une année, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI (ci-après désignée : la société SOCIETE1.)) a donné en location à PERSONNE1.) et à PERSONNE3.) un studio meublé au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à L-ADRESSE3.), avec terrasse et emplacement pour la voiture, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.500 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 180 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 4.500 euros.

Il est constant en cause que le contrat de bail a pris fin en date du 20 mars 2023.

B. La procédure et les prétentions des parties

Suivant requête déposée en date du 13 juin 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir condamner la partie défenderesse à lui restituer la somme de 3.049,64 euros au titre de la garantie locative, à majorer des intérêts légaux. Il sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 383/23.

La société SOCIETE1.) demande à titre reconventionnel à voir dire que c'est à bon droit qu'elle a retenu le montant de 3.049,64 euros sur la garantie locative au titre des frais de remise en état.

C. L'argumentaire des parties

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) fait valoir que la société SOCIETE1.) ne lui a restitué que le montant de 1.450,36 euros au titre de la garantie locative et a retenu de manière injustifiée le surplus. Il conteste l'existence de dégradations dépassant l'usure normale affectant les lieux loués qui justifierait cette retenue. Il s'oppose à la prise en compte des photos produites en cause par la partie adverse en l'absence d'éléments permettant de déterminer la date de leur prise. Par ailleurs, les écrits émanant des entreprises qui seraient intervenues pour la remise en état et le nettoyage des lieux loués seraient également à écarter des débats en l'absence de toute valeur probante. Il conteste plus spécialement toute imputabilité à son égard en ce qui concerne la douchette et le flexible de la douche et le mitigeur de la cuisine qui auraient déjà été vétustes au début du bail. Il estime

encore que la paroi de la douche n'a pas nécessité une réparation. En outre, il donne à considérer qu'une remise en peinture des lieux loués n'a pas été nécessaire, ni d'ailleurs le remplacement de l'armoire-miroir en raison d'un problème affectant la charnière. Il fait encore valoir qu'il ne ressort pas de l'état des lieux de sortie que le studio n'ait pas été dans un état propre, de sorte qu'il refuse de prendre à sa charge les frais de nettoyage y afférents, d'ailleurs excessifs pour le nettoyage d'un studio complètement vide.

La société SOCIETE1.) s'oppose à la demande en faisant valoir que PERSONNE1.) a signé l'état des lieux de sortie duquel résulteraient les dégradations dont le coût de remise en état lui a été mis en compte à bon droit. A la fin du bail, les lieux loués ne se seraient pas trouvés dans un état propre, de sorte qu'un nettoyage à fond se serait imposé. Elle ne lui aurait mis en compte que ce qui a été nécessaire pour la remise en état.

D. L'appréciation du Tribunal

Les demandes principale et reconventionnelle ayant été introduites dans les délais et forme de la loi et n'ayant pas spécialement été contestées quant à leur recevabilité sont à dire recevables.

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.

Conformément audit article, il appartient aux parties d'établir le bien-fondé de leurs demandes respectives.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 23 novembre 2019, ayant pris effet au 1^{er} décembre 2019 pour une année, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) et à PERSONNE3.) un studio meublé au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à L-ADRESSE3.), avec terrasse et emplacement pour la voiture, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.500 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 180 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 4.500 euros.

Il est constant en cause que le contrat de bail a pris fin en date du 20 mars 2023.

En date du 2 mai 2023, PERSONNE1.) s'est vu restituer par la société SOCIETE1.) le montant de 1.450,36 euros au titre de la garantie locative.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail, défaut de paiement de loyers ou de charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs.

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 par la société SOCIETE1.) pour s'y opposer.

1) La demande reconventionnelle

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.

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 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.

Conformément à l'article 1315 du Code civil, il appartient à la société SOCIETE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande reconventionnelle.

Il résulte des pièces versées qu'un état des lieux d'entrée a été établi de manière contradictoire en date du 28 novembre 2019, duquel il résulte que les lieux loués se sont trouvés dans un bon état locatif, excepté l'état vétuste de quelques murs.

En date du 16 mars 2023, un état des lieux de sortie contradictoire a été établi duquel il résulte notamment ce qui suit :

- cuisine : le four doit être nettoyé et le mélangeur du robinet est à remplacer ;
- W.C. séparé : la ventilation doit être nettoyée et la porte est à réparer ;
- salle de bains : un carreau est cassé du côté droit, la douche et la robinetterie sont cassées et un rail de la porte de douche est à fixer ; s'agissant de l'armoire-miroir, la porte et la prise sont cassées ;
- entrée : la porte d'entrée présente des griffures qui nécessitent une réparation et la commande de la lumière manque ;
- séjour : le luminaire au-dessous de la table est cassé et la peinture des murs est à refaire ;
- chambre à coucher : la peinture est à refaire, le mur est fissuré, la poignée de la porte est à fixer et le store de la fenêtre est à remplacer.

Pour le surplus, il est indiqué pour les murs et les plafonds qu'ils se présentent dans un état d'usure normale.

Concernant la force obligatoire des états des lieux, il convient de signaler qu'un état des lieux établi contradictoirement par le bailleur et le preneur fait constater une situation de fait.

Constatant une situation de fait il fait donc foi jusqu'à preuve du caractère inexact du document.

Afin de justifier le bien-fondé du montant de 3.049,64 euros que la société SOCIETE1.) a retenu sur la garantie locative, elle renvoie à une facture établie en date du 17 avril 2023 par la société SOCIETE2.) d'un montant total de 2.149 euros HTVA, soit 2.492,84 euros TTC se décomposant d'une position relative aux travaux de peinture d'un montant total de 928 euros HTVA pour la réparation de quelques fissures et la remise en état de l'appartement, d'une position relative au montage d'une armoire-miroir d'un montant total de 499 euros HTVA et d'une position libellée « DIVERS » portant sur le remplacement d'une poignée de porte, la réparation de la paroi de douche, le montage d'un luminaire fourni par le client et le remplacement de la douchette et du flexible de douche ainsi que sur le remplacement du mitigeur de cuisine et finalement d'une position relative aux frais de déplacement, à l'organisation et à la mise en place du chantier d'un montant total de 200 euros HTVA.

La société SOCIETE1.) se réfère encore à une facture SOCIETE3.) du 29 mars 2023 d'un montant total de 480 euros HTVA, soit 556,80 euros TTC ayant trait à des prestations de nettoyage des lieux loués en date du 28 mars 2023 à concurrence de 16 heures.

Elle produit en outre en cause un écrit dactylographié de la société SOCIETE3.) ainsi qu'un écrit dactylographié de la société SOCIETE2.) adressés tous les deux à la société SOCIETE1.) sur lesquels ne figurent aucune date. Ces écrits qui ne constituent pas des attestations testimoniales sont dépourvus de toute force probante et ne sauraient dès lors être pris en considération par le Tribunal. S'agissant des photos versées par la société SOCIETE1.), celles-ci ne sauraient pas non plus être prises en considération par le tribunal en l'absence d'une date relative à leur prise et face aux contestations de PERSONNE1.).

Au vu des considérations qui précèdent, il échet de retenir que la société SOCIETE1.) a établi l'existence de dégradations affectant les lieux loués et excédant l'usure normale en ce qui concerne l'armoire-miroir, PERSONNE1.) ne rapportant pas la preuve que seule une charnière a été cassée et que le remplacement intégral de l'armoire ne s'est pas imposé, le remplacement d'une poignée de porte, le montage d'un luminaire, la réparation de la paroi de douche, le remplacement de la douchette et du flexible de douche ainsi que le remplacement du mitigeur de cuisine. Les allégations de PERSONNE1.) concernant l'absence de nécessité d'un remplacement de la paroi de douche ne sont aucunement établies. Le coût de réparation d'un montant total de 1.221 euros HTVA, soit 1.416,36 euros TTC (58 + 499 + 464 + 200) découlant de la facture SOCIETE2.) du 17 avril 2023 est donc à mettre à charge de PERSONNE1.).

Concernant la remise en peinture des lieux loués, la société SOCIETE1.) n'établit pas au vu des énonciations résultant des états des lieux d'entrée et de sortie que les dégradations affectant la peinture dépassent l'usure normale, de sorte que le coût de remise en état y afférent d'un montant de 928 euros HTVA résultant de la facture SOCIETE2.) ne saurait être mis à charge de PERSONNE1.).

Compte tenu de l'absence de nettoyage du four et de la ventilation, la société SOCIETE1.) est en droit de mettre à charge de PERSONNE1.) le montant de 90 euros HTVA, soit 104,40

euros TTC, correspondant à 3 heures de travail pour un taux horaire de 30 euros HTVA tel que cela résulte de la facture de la société SOCIETE2.).

La demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) est dès lors fondée à concurrence de la somme totale de 1.520,76 euros TTC (1.416,36 + 104,40).

2) La demande principale

Il convient de rappeler que la garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, 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.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) a fourni dans le cadre du contrat de bail liant les parties une garantie locative d'un montant de 4.500 euros et que la somme de 1.450,36 euros lui a été restituée à ce titre en date du 2 mai 2023 par la société SOCIETE1.).

Au vu des développements qui précèdent concernant la demande reconventionnelle et au vu du sort de cette demande, il échet de retenir que la société SOCIETE1.) a valablement pu retenir la somme de 1.520,76 euros TTC sur la garantie bancaire.

Après compensation et après déduction du montant valablement retenu par la société SOCIETE1.), la demande de PERSONNE1.) est à dire fondée à concurrence de la somme de 1.528,88 euros (3.049,64 – 1.520,76).

La société SOCIETE1.) est en conséquence condamnée à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.528,88 euros, avec les intérêts légaux à partir du 13 juin 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

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.

Au vu de l'issue du litige, il convient de faire masse des frais et dépens de l'instance et de les imposer pour moitié à chacune des parties.

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 partiellement fondée la demande reconventionnelle de la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI à concurrence du montant de 1.520,76 euros TTC,

dit que la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI a valablement retenu le montant de 1.520,76 euros TTC sur la garantie bancaire,

après compensation et après déduction du montant valablement retenu par la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI, **dit** fondée la demande principale de PERSONNE1.) à concurrence du montant de 1.528,88 euros, avec les intérêts légaux à partir du 13 juin 2023, jusqu'à solde,

condamne la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.528,88 euros, avec les intérêts légaux à partir du 13 juin 2023, jusqu'à solde,

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 moitié à la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI et pour moitié à PERSONNE1.).

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