

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 3276/23

Dossier no. L-BAIL-401/23

**AUDIENCE PUBLIQUE DU
JEUDI, 14 décembre 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, comparant en personne,

ET

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

partie défenderesse, représentée par sa mère PERSONNE3.) dûment mandatée.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 26 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 plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 23 novembre 2023, lors de laquelle la partie demanderesse se présenta en personne, tandis que la partie défenderesse fut représentée par sa mère.

Les parties furent entendues 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 SUIT

A. Les faits constants:

Suivant contrat de bail conclu par l'intermédiaire de l'agence immobilière SOCIETE1.) en date du 10 mars 2021, ayant pris effet au 1^{er} mai 2021 pour une durée déterminée, bail tacitement reconductible d'année en année, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE4.), actuellement PERSONNE1.) suite à un changement de nom, un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer de 1.450 euros et d'une avance sur charges de 250 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 8.700 euros. Par courrier recommandé du 24 janvier 2023, PERSONNE2.) a résilié le bail pour besoin personnel avec effet au 1^{er} mai 2023. Cette résiliation a été acceptée par PERSONNE1.).

B. La procédure et les prétentions des parties :

Par requête déposée en date du 26 juin 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 :

- se voir rembourser la somme de 4.350 euros au titre de la garantie locative,
- se voir rembourser la différence entre les montants avancés au titre des avances mensuelles sur charges et les montants réellement exposés par PERSONNE2.) pour le paiement des charges locatives.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 401/23.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) réduit sa demande à 595,01 euros au titre du remboursement de la garantie locative.

PERSONNE2.) réclame à titre reconventionnel le montant de 595,01 euros.

Les parties demandent encore à voir réserver le volet relatif aux charges locatives dans l'attente de l'établissement du décompte de charges locatives pour la période du 1^{er} juillet 2022 au 30 avril 2023.

Il échet de leur donner acte.

C. L'argumentaire des parties :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) fait valoir que l'état des lieux de sortie a été établi en l'absence de l'agent immobilier qui aurait cependant été présent lors de l'état des lieux d'entrée. Nonobstant la teneur de l'état des lieux de sortie duquel il résulte que les lieux loués ont été restitués en bon état locatif, le bailleur aurait retenu de manière injustifiée la somme de 595,01 euros sur la garantie locative.

PERSONNE2.) s'oppose à la demande en faisant valoir que c'est à bon droit qu'il a retenu le montant de 595,01 euros sur la garantie locative compte tenu des dégradations constatées suite à l'établissement de l'état des lieux de sortie et compte tenu de l'état très sale du four de la cuisine. Il renvoie au décompte produit aux débats.

D. L'appréciation du Tribunal :

Les demandes principale et reconventionnelle ayant été introduites dans les délai 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 par l'intermédiaire de l'agence immobilière SOCIETE1.) en date du 10 mars 2021, ayant pris effet au 1^{er} mai 2021 pour une durée déterminée, bail tacitement reconductible d'année en année, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE4.), actuellement PERSONNE1.) suite à un changement de nom, un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer de 1.450 euros et d'une avance sur charges de 250 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 8.700 euros. Par courrier recommandé du 24 janvier 2023, PERSONNE2.) a résilié le bail pour besoin personnel avec effet au 1^{er} mai 2023. Cette résiliation a été acceptée par PERSONNE1.).

Un état des lieux de sortie a été établi par les parties en date du 2 mai 2023.

En date du 10 mai 2023, PERSONNE2.) a restitué à PERSONNE1.) le montant de 4.350 euros et en date du 4 août 2023 la somme de 4.478,70 euros au titre de la garantie locative et des avances locatives.

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 le bien-fondé de la demande reconventionnelle formulée par PERSONNE2.) 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.

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.

Par ailleurs, le fait que le bailleur a lui-même procédé aux réparations qui s'imposaient ne saurait le priver de l'indemnisation lui redue à ce titre.

Conformément à l'article 1315 du Code civil, il appartient à PERSONNE2.) d'établir le bien-fondé de sa demande reconventionnelle.

Il résulte de l'état des lieux d'entrée établi de manière contradictoire par les parties en date du 29 avril 2021 en présence d'un agent immobilier que les lieux loués se sont trouvés dans bon état locatif, exceptés des petites taches au plafond de la salle de bains, une petite bosse au plafond du séjour, des petites taches de couleur verte sur le radiateur du séjour et deux petites bosses au plafond de la chambre à coucher 1.

Il ressort de l'état des lieux de sortie établi également de manière contradictoire par les parties en date du 2 mai 2023 en l'absence d'un agent immobilier qu'une charnière d'un miroir dans la salle de bains est à recoller et qu'il y a un petit trou au mur de la chambre à coucher 2 qui relève de l'usure normale

Il échet de relever que le fait que l'état des lieux de sortie a été établi en l'absence d'un agent immobilier ne porte pas à conséquence, dès lors que sa présence n'est pas obligatoire.

Suivant les renseignements fournis par les parties, PERSONNE2.) a retenu sur la garantie locative les montants suivants :

- 75 euros à titre de forfait pour le nettoyage du four de la cuisine pendant trois heures,
- 464 euros suivant le devis de la société SOCIETE2.) pour la remise en peinture du mur endommagé autour de la porte du couloir,
- 40 euros à titre de forfait pour le remplacement de la prise électrique au garage,
- 16,01 euros au titre du décompte des charges locatives de la période du 1er juin 2021 au 30 juin 2021,

soit un total de 595,01 euros.

Il est encore constant en cause que PERSONNE1.) a droit au remboursement du montant de 723,71 euros au titre du décompte des charges locatives de la période du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022.

En date du 10 mai 2023, PERSONNE2.) a restitué à PERSONNE1.) le montant de 4.350 euros et en date du 4 août 2023 la somme de 4.478,70 euros (=4.350 + 723,71 – 595,01) au titre de la garantie locative et des avances locatives payées en trop d'après le décompte des charges locatives.

Il convient de rappeler que PERSONNE1.) ne conteste ni le montant précité de 16,01 euros, ni l'état sale du four ayant nécessité un nettoyage et les dégradations au niveau de la peinture et de la prise électrique au garage, mais il estime cependant qu'en l'absence de mentions y afférentes dans l'état des lieux de sortie, le bailleur ne saurait plus être en droit de réclamer une indemnisation de ce chef.

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 se borne à constater une situation de fait.

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

S'agissant d'établir une situation de pur fait la preuve peut être administrée par toutes voies de droit.

Au vu de ces considérations, au vu des photos prises le 21 mai 2023 documentant l'état très sale du four de la cuisine, l'endommagement de la prise électrique au garage et de la peinture autour de la porte du couloir, au vu du devis de la société SOCIETE2.) du 22 mai 2023 d'un montant de 464 euros TTC et en l'absence de contestations de PERSONNE1.) quant à la réalité des points précités qui ne relèvent pas de l'usure normale, la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) est à dire fondée à concurrence de la somme totale de 595,01 euros.

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 8.700 euros.

Au vu des développements qui précèdent concernant la demande reconventionnelle et au vu du sort de cette demande, il échet de retenir que PERSONNE2.) a valablement pu retenir la somme de 595,01 euros sur la garantie locative, le solde de 8.104,99 euros (8.700-595,01) ayant été restitué par PERSONNE2.) à PERSONNE1.).

Il en découle que la demande de PERSONNE1.) en restitution de la garantie locative est à dire non fondée.

3) Les charges locatives

En accord avec les parties, il échet de surseoir à statuer quant au volet relatif aux charges locatives dans l'attente de l'établissement du décompte des charges pour la période du 1er juillet 2022 au 30 avril 2023

Il y a lieu de réserver le surplus ainsi que les 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,

dit les demandes principale et reconventionnelle recevables,

dit fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) à concurrence de la somme de 595,01 euros,

dit que PERSONNE2.) a valablement retenu le montant de 595,01 euros sur la garantie locative,

constate que le solde de la garantie locative de 8.104,99 euros a été restitué par PERSONNE2.) à PERSONNE1.),

dit en conséquence non fondée la demande principale de PERSONNE1.) en restitution de la garantie locative,

sursoit à statuer quant à la demande de PERSONNE1.) relative aux charges locatives dans l'attente de l'établissement du décompte de charges pour la période du 1er juillet 2022 au 30 avril 2023,

réserve le surplus et les frais et dépens de l'instance,

refixe l'affaire à l'audience publique du **jeudi, 21 mars 2024 à 15.00 heures, salle JP 0.02,** pour la continuation des débats.

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 Véronique RINNEN, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Véronique RINNEN