

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 3279/23
L-BAIL-88/23

**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, assisté par l'interprète Martine WEITZEL,

ET

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

partie défenderesse, comparant par Maître Claudio ORLANDO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

Les faits et rétroactes de l'affaire sont à suffisance de droit retenus dans un jugement interlocutoire rendu contradictoirement en date du 19 mai 2023.

L'affaire fut de nouveau utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 16 novembre 2023, lors de laquelle 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,

LE JUGEMENT QUI SUIT

A. Les faits constants et les rétroactes:

Suivant contrat de bail conclu en date du 25 juin 2019, ayant pris effet au 1er août 2019 pour une durée de deux années, bail tacitement reconductible d'année en année, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) une maison non meublée sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement mensuel d'un loyer de 2.900 euros et contre fourniture d'une garantie bancaire à première demande d'un montant de 8.700 euros correspondant à trois mois de loyers.

Ledit contrat de bail a pris fin au mois d'août 2022.

Suivant requête déposée en date du 9 février 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation d'PERSONNE2.) devant le tribunal de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour demander la restitution du solde de la garantie locative d'un montant de 7.879,86 euros (8.529,8 - 650).

PERSONNE2.) a réclamé à titre reconventionnel la somme de 12.273,86 euros ainsi que la compensation entre les créances respectives. Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros.

Par jugement numéro 1464/23 rendu en date du 19 mai 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, s'est déclaré compétent pour connaître de la demande de PERSONNE1.), a rejeté l'exception de nullité tirée du libellé obscur, a invité les parties à produire en cause l'état des lieux de sortie et a réservé le surplus, les frais et dépens de l'instance.

B. L'argumentaire des parties:

PERSONNE1.) fait valoir que le présent litige porte sur la restitution du solde de la garantie bancaire qui aurait été exécutée de manière injustifiée par la partie défenderesse à concurrence du montant de 8.529,86 euros, tel que cela résulterait du courriel adverse daté du 15 septembre 2022, pour de prétendus travaux de rénovation des lieux loués qui n'auraient cependant pas été entrepris. Il ne lui incomberait pas après trois années de location de repeindre les murs du bien loué. Par ailleurs, la bailleuse lui aurait donné son accord pour fixer des crochets aux murs. Il reconnaît l'existence d'un seul trou au mur. Les fenêtres auraient été anciennes et auraient mal fonctionné en raison de l'usure normale. Trois mois avant son départ, il aurait notifié à la bailleuse la nécessité de réparer et de remplacer les deux stores. Toutes les ampoules auraient fonctionné à son départ et un stock d'ampoules de rechange aurait été laissé dans les lieux loués à son départ. Il conteste donc l'existence des dégâts locatifs allégués ainsi que leur réparation qui ne serait pas établie au vu des seuls

devis versés en causés et dont le coût serait excessif. Les photos produites par la partie adverse ne seraient pas de bonne qualité et montreraient toujours le même trou au mur. L'attestation testimoniale émanant de l'époux d'PERSONNE2.) serait à rejeter pour défaut d'impartialité. PERSONNE1.) est d'accord à déduire du montant de la garantie locative la somme totale de 650 euros pour le remplacement du bois de chauffage (500 euros), le remplacement d'ampoules (50 euros) et le remplacement de lilas (100 euros). Il sollicite le rejet de la demande reconventionnelle pour ne pas être fondée compte tenu de ses développements ci-avant énoncés.

PERSONNE2.) s'oppose à la demande en contestant son bien-fondé. Elle fait plaider qu'au début du bail, les lieux loués se sont trouvés dans un bon état locatif tel que cela résulterait de l'état des lieux d'entrée. Aucun état des lieux de sortie n'aurait été établi. Afin d'établir l'existence des dégradations qu'elle invoque, elle renvoie aux photos, aux devis et à l'attestation testimoniale de son époux produits en cause ainsi qu'aux plaidoiries de PERSONNE1.) qui confirmerait la pose de crochets aux murs. Elle conteste avoir donné une quelconque autorisation à PERSONNE1.) de fixer ces crochets. Elle estime qu'elle a valablement exécuté la garantie locative en faisant valoir que le coût des travaux de réparation imputable à PERSONNE1.) se chiffre au montant total de 12.273,86 euros, se décomposant comme suit :

- travaux de réparation et de peinture au 1er étage : 5.850 euros
- travaux de réparation et de nettoyage des escaliers, des portes, pose de caches sur les prises et de plâtre au mur de la cuisine : 4.738,50 euros
- remplacement de deux stores des fenêtres Velux : 856,79 euros
- remplacement d'ampoules et travaux mineurs : 228,57 euros
- bois de chauffage : 500 euros
- remplacement des lilas : 100 euros.

C. 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 25 juin 2019, ayant pris effet au 1er août 2019 pour une durée de deux années, bail tacitement reconductible d'année en année, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) une maison non meublée sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement mensuel d'un loyer de 2.900 euros et contre fourniture d'une garantie bancaire à première demande d'un montant de 8.700 euros correspondant à trois mois de loyers.

Ledit contrat de bail a pris fin au mois d'août 2022.

PERSONNE2.) a fait appel à la garantie bancaire à concurrence d'un montant de 8.529,86 euros.

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 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.

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

Il ressort du contrat de bail que le bien est loué dans l'état où il se trouve bien connu du locataire et que le locataire s'engage à repeindre la salle à manger, el salon, le bureau dans l'entrée au rez-de-chaussée, le mur du fond de la chambre à coucher au rez-de-chaussée et la cuisine, s'il résilie le bail avant une période de trois ans.

Il résulte des pièces versées qu'un état des lieux d'entrée contradictoire a été établi en date du 31 juillet 2019, duquel il résulte que les lieux loués se sont trouvés dans un bon état locatif, exceptés quelques volets et poignets de fenêtres à régler.

Aucun état des lieux de sortie n'a été établi.

Afin de justifier le bien-fondé de sa demande reconventionnelle, PERSONNE2.) renvoie aux photos montrant les lieux loués, au courriel qu'elle a envoyé à PERSONNE1.) en date du 15 septembre 2022 dans lequel elle invoque les dégradations litigieuses, au devis de la société SOCIETE1.) du 8 septembre 2022 relatif aux travaux de réparation et de remise en peinture des murs des deux chambres au premier étage suite à l'enlèvement de tous les crochets d'un montant total de 5.000 euros HTVA, soit 5.850 euros TTC, au devis de la même société daté du même jour relatif au nettoyage des escaliers, au nettoyage et à la mise en peinture des portes, à la pose d'une cache sur les prises et au montage d'une lumière à l'entrée, à la réparation du plâtre du mur de la cuisine et à la remise en peinture d'un montant total de 4.050 euros HTVA, soit 4.738,50 euros TTC, au devis de la société SOCIETE2.) du 6 septembre 2022 relatif au remplacement de deux stores des fenêtres Velux d'un montant de 732,30 euros HTVA, soit 856,79 euros TTC, au devis SOCIETE3.) du 29 août 2022 relatif au bois de chauffage d'un montant de 500 euros TTC ainsi qu'aux tickets de caisse ENSEIGNE1.) et ENSEIGNE2.) d'un montant total de 228,57 euros.

Il échet de constater que PERSONNE1.) se limite à contester la qualité des photos versées en cause. Il ne conteste cependant pas que les photos litigieuses montrent les lieux loués après son départ. Même si ces photos ne sont pas d'une bonne qualité, l'existence de crochets est cependant visible sur plusieurs murs, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté par PERSONNE1.). Contrairement à ses affirmations, PERSONNE1.) n'apporte aucunement la preuve que la bailleuse l'ait autorisé à fixer ces crochets sur les murs. En l'absence de cette preuve, les travaux de remise en état lui incombent indépendamment de la question de la durée de la location, alors que ces dégradations ne relèvent pas d'un usage normal et légitime de la chose louée. Comme PERSONNE1.) n'établit pas le caractère excessif du devis de la société SOCIETE1.) du 8 septembre 2022, la demande d'PERSONNE2.) en allocation du montant de 5.850 euros TTC est à dire fondée.

Concernant les travaux de réparation et de nettoyage des escaliers, de nettoyage et de peinture des portes, de pose de caches sur les prises, de montage d'une lumière d'entrée et de réparation du plâtre de la cuisine, il y a lieu de constater que ni le devis de la société SOCIETE1.) du 8 septembre 2022 y afférent, ni les photos ne suffisent pour établir la réalité de ces dégradations, de sorte qu'PERSONNE2.) n'a pas droit au montant de 4.738,50 euros.

S'agissant du remplacement des stores des fenêtres VELUX, il échet de constater que PERSONNE1.) ne prouve pas qu'il ait dénoncé le dysfonctionnement allégué de ces stores au bailleur en cours de bail. Il reconnaît que ces stores ont mal fonctionné en cours de bail et à la fin du bail. Par ailleurs, il n'établit pas que ce dysfonctionnement relève de l'usure normale, de sorte que le coût de réparation de ces stores d'un montant de 856,79 euros TTC, dont le caractère excessif n'est pas établi, incombe à PERSONNE1.).

En ce qui concerne le remplacement des ampoules et la réalisation de travaux mineurs, PERSONNE2.) ne précise pas la nature de ces travaux mineurs, ni n'établit-elle que le remplacement des ampoules ait un coût supérieur à 50 euros, montant accepté par PERSONNE1.), de sorte que seul le montant de 50 euros est à mettre à charge de PERSONNE1.) à ce titre.

Compte tenu du fait que PERSONNE1.) est d'accord avec le montant de 500 euros réclamé au titre du bois de chauffage ainsi qu'avec le montant de 100 euros réclamé au titre du remplacement des lilas, ces montants sont à mettre à sa charge.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, la demande d'PERSONNE2.) est à dire fondée à concurrence de la somme totale de 7.356,79 euros TTC (=5.850 + 856,79 + 50 + 500 + 100).

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 qu'PERSONNE2.) a retenu le montant de 8.529,86 euros sur la garantie locative.

Au vu des développements qui précèdent concernant la demande reconventionnelle et au vu du sort de cette demande, il échet de retenir PERSONNE2.) a valablement retenu le montant de 7.356,79 euros TTC sur la garantie locative.

Après compensation et après déduction du montant valablement retenu par PERSONNE2.), la demande de PERSONNE1.) est à dire fondée à concurrence de la somme de 1.173,07 euros (8.529,86 - 7.356,79).

PERSONNE2.) est en conséquence condamnée à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.173,07 euros.

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE2.) est à débouter de sa demande en octroi d'une indemnité de procédure et il convient de faire masse des frais et dépens de l'instance et de les imposer pour un tiers à PERSONNE1.) et pour deux tiers à 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,

revu le jugement numéro 1464/23 rendu en date du 19 mai 2023,

dit les demandes principale et reconventionnelle recevables,

dit partiellement fondée la demande reconventionnelle d'PERSONNE2.) à concurrence du montant de 7.356,79 euros TTC,

dit qu'PERSONNE2.) a valablement retenu le montant de 7.356,79 euros TTC sur la garantie locative,

après compensation et après déduction du montant valablement retenu par PERSONNE2.), dit fondée la demande principale de PERSONNE1.) à concurrence du montant de 1.173,07 euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.173,07 euros,

déboute PERSONNE2.) de sa demande en octroi d'une indemnité de procédure,

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 Véronique RINNEN, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Véronique RINNEN