

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 680/24
Dossier no. L-BAIL-321/23

AUDIENCE PUBLIQUE DU
22 février 2024

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

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse,
partie demanderesse par reconvention,
comparant en personne

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 08 mai 2023.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 22 juillet 2023.

Après plusieurs remises contradictoires de l'affaire à la demande des parties, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 25 janvier 2024 lors de laquelle elle fut utilement retenue.

Lors de la prédite audience, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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 avait été fixé,

LE JUGEMENT QUI SUIVIT

A. Les faits constants :

Suivant contrat de bail conclu en date du 19 juillet 2021, ayant pris effet au 20 juillet 2021 jusqu'au 31 janvier 2022, bail renouvelable par tacite reconduction pour la même période, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) une chambre dans un appartement sis à L-ADRESSE2.), dont les parties communes étaient destinées à la colocation, moyennant paiement d'un loyer de 950 euros, charges comprises, et contre fourniture d'une garantie locative de 950 euros.

Le prédit contrat de bail a valablement pris fin à la date du 31 janvier 2022.

B. La procédure et les prétentions des parties :

Par requête déposée en date du 8 mai 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 restituer le solde de 900 euros au titre de la garantie locative, avec les intérêts tels que de droit à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, pour voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire et pour voir condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 321/23.

PERSONNE2.) sollicite à titre reconventionnel la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le montant total de 856,55 euros.

C. L'argumentaire des parties :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) fait valoir que nonobstant les faits qu'elle n'est pas redevable d'arriérés de loyers et de charges locatives et qu'il n'y a pas non plus de dégâts locatifs, PERSONNE2.) refuse de lui rembourser sans motif légitime le solde de la garantie locative.

PERSONNE2.) s'oppose à la demande en exposant que PERSONNE1.) s'est déjà vu rembourser une partie du montant de la garantie locative et qu'il refuse de lui restituer le solde en reprochant à PERSONNE1.) d'avoir consommé de manière excessive l'électricité et le gaz, de ne pas avoir nettoyé les lieux loués à son départ, de ne pas avoir procédé à sa désinscription et d'être à l'origine d'un problème de fonctionnement du frigo. Il renvoie dans ce contexte à son tableau documentant la consommation excessive de gaz et d'électricité, aux factures d'électricité et de gaz, à la facture de remplacement du frigo et à l'attestation testimoniale établie par l'ancienne colocataire de PERSONNE1.). Il précise encore PERSONNE1.) a souvent laissé ouvertes les fenêtres et la porte d'entrée et n'a pas éteint la lumière en sortant de l'appartement. En outre, elle aurait laissé ouverte la porte du frigo pendant toute une journée, de sorte que le frigo n'aurait plus fonctionné.

PERSONNE1.) donne à considérer que suivant les termes du contrat de bail, les charges locatives étaient comprises dans le loyer de 950 euros, de sorte que PERSONNE2.) ne saurait lui réclamer un excès de consommation de gaz et d'électricité, qui ne serait d'ailleurs aucunement justifié au vu des pièces versées. Elle souligne encore le fait que PERSONNE2.) habite l'appartement voisin sis dans le même immeuble, de sorte qu'en l'absence de compteurs séparés, la consommation de chacun des occupants ne saurait être déterminé. Par ailleurs, PERSONNE2.) ne l'aurait jamais mise en garde concernant un prétendu excès de consommation. Elle conteste l'affirmation adverse suivant laquelle elle aurait laissé ouverte la porte du frigo. En outre, en l'absence d'un état des lieux de sortie et d'une stipulation contractuelle y afférente, les frais de nettoyage des lieux loués ne sauraient être mis à sa charge. Elle conteste dans ce contexte les photos versées par PERSONNE2.) en l'absence de date de leur prise. Elle ajoute finalement que l'attestation testimoniale produite en cause par PERSONNE2.), dont le contenu serait vague et imprécis, constitue un document de complaisance.

PERSONNE2.) fait répliquer qu'il n'y avait pas la possibilité d'installer des compteurs séparés, de sorte que le montant des charges à payer aurait été divisé par les trois colocataires. Depuis le départ de PERSONNE1.), la consommation serait à nouveau devenue normale, ce qui ferait confirmer sa version des faits.

D. L'appréciation du Tribunal :

1) Les pièces versées en cours de délibéré

Suivant l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile, les parties doivent se faire connaître mutuellement en temps utile les moyens de fait sur lesquels elles fondent leurs prétentions, les éléments qu'elles produisent et les moyens de droit qu'elles invoquent afin que chacune soit à même d'organiser sa défense.

Suivant l'article 282 du Nouveau Code de procédure civile, le juge peut écarter du débat les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile.

Les débats étant clos avec la prise en délibéré de l'affaire, il s'ensuit qu'en regard au principe du respect du contradictoire, les moyens nouveaux et pièces nouvelles versées en cours de délibéré par les parties ne sont pas à prendre en considération. En effet, « Le juge doit en toutes circonstances faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction. Il ne peut retenir dans sa décision les moyens, les explications et les documents invoqués ou produits par les parties que si celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement. » (article 65, alinéas 1er et 2 du Nouveau Code de procédure civile).

Par courriel du 26 janvier 2024, suite à la prise en délibéré du litige, PERSONNE2.) a communiqué au tribunal des pièces d'ores et déjà produites aux débats, exceptée la facture d'électricité SOCIETE1.) correspondant à la période du 1^{er} février 2022 au 31 janvier 2023 d'un montant de 172,16 euros.

Au vu des considérations en droit qui précèdent, la facture d'électricité SOCIETE1.) précitée versée en cours de délibéré par PERSONNE2.) est à rejeter.

2) La recevabilité des demandes

Les demandes principale et reconventionnelle des parties 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.

3) Le bien-fondé des demandes

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 19 juillet 2021, ayant pris effet au 20 juillet 2021 jusqu'au 31 janvier 2022, bail renouvelable par tacite reconduction pour la même période, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) une chambre dans un appartement sis à L-ADRESSE2.), dont les parties communes étaient destinées à la colocation, moyennant paiement d'un loyer de 950 euros, charges comprises, et contre fourniture d'une garantie locative de 950 euros.

Le prédit contrat de bail a valablement pris fin à la date du 31 janvier 2022.

Il résulte également des pièces versées que PERSONNE2.) a restitué à PERSONNE1.) la somme de 470 euros ainsi que la somme de 50 euros, soit un total de 520 euros au titre de la garantie locative. Il a retenu un solde de 380 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, du défaut de paiement de loyers ou de charges, de la résolution pour inexécution fautive, de 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.

a) La demande reconventionnelle

En vertu de l'article 5 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail d'habitation, « le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire. Ne peuvent être mis à charge du locataire que les frais exposés pour la consommation d'énergie, pour l'entretien courant du logement et des parties communes, pour les menues réparations ainsi que les taxes liées à l'usage du logement. Le bailleur peut exiger le versement d'acomptes appropriés sur ces frais. Ces acomptes peuvent être adaptés aux frais réellement exposés pour compte du locataire au cours des exercices antérieurs. Les charges communes à plusieurs logements sont réparties annuellement selon un mode de computation à convenir entre les parties en cause. Si les frais mis en compte résultent d'un décompte d'un immeuble soumis au statut de la copropriété approuvé en assemblée générale conformément à la législation relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, les positions de ce décompte à charge du locataire par application de la présente loi sont présumées justifiées et échues. La preuve contraire est admise. En cas de demande du locataire, le bailleur est tenu de lui communiquer une copie des extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente du lot loué dans chacune des catégories de charges ».

Il appartient au propriétaire d'établir le principe et le quantum des frais incombant au locataire moyennant la production du décompte et des pièces justificatives afférentes, lorsque la créance affirmée de ce chef est contestée par le locataire.

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 excédante 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.

Conformément à l'article 1315 du Code civil, il appartient à PERSONNE2.) d'établir le bien-fondé de sa demande reconventionnelle d'un montant total de 856,55 euros, se décomposant comme suit :

- consommation excessive de gaz : 100 euros
- consommation excessive d'électricité : 200 euros
- nettoyage final du 1^{er} février 2022 : 80 euros (75,33 euros)
- temps passé pour la désinscription de l'adresse : 50 euros
- remplacement du frigo : 399 euros
- montant supplémentaire pour la consommation de gaz et d'électricité suivant décompte actualisé : 27,55 euros.

Il est constant en cause qu'aucun état des lieux de sortie n'a été établi par les parties.

Quant à une consommation excessive de gaz et d'électricité, il échet de constater qu'il résulte à cet égard du contrat de bail que les charges sont comprises dans le loyer mais que le bailleur se réserve le droit d'augmenter le montant des charges locatives en cas de consommation excessive du locataire après une mise en garde du bailleur.

Afin d'établir ces consommations excessives, le bailleur se limite à verser des factures de gaz et d'électricité retraçant la consommation totale de tous les occupants lors de l'occupation des lieux loués par PERSONNE1.) ainsi que la consommation totale après son départ ainsi qu'un tableau unilatéral établi par PERSONNE2.) duquel il résulte que la consommation totale de gaz et d'électricité après le départ de PERSONNE1.) est moins élevée. Or, il échet cependant de tenir compte du fait qu'il existe un seul compteur pour l'appartement qui avait été donné en colocation à PERSONNE1.) et à une dénommée PERSONNE3.) et pour l'appartement occupé par PERSONNE2.) et sa compagne. Par ailleurs, les reproches faits à PERSONNE1.) concernant l'ouverture des fenêtres et la porte d'entrée ainsi que les lampes allumées par moment sont insuffisants pour prouver que le prétendu excès de consommation est imputable à PERSONNE1.).

En l'absence d'élément probant, PERSONNE2.) n'établit pas ses dires, de sorte qu'il ne saurait se voir allouer ni les 100 euros pour le gaz et les 200 euros pour l'électricité, ni le supplément de 27,55 euros réclamé à ce titre.

Quant au montant réclamé par PERSONNE2.) pour le nettoyage final des lieux loués, il échet de constater que le contrat de bail ne contient aucune stipulation y afférente. Par ailleurs, en l'absence d'état des lieux de sortie et face aux contestations de PERSONNE1.) notamment en ce qui concerne les photos versées en cause, il échet de retenir que PERSONNE2.) ne rapporte pas non plus la preuve que PERSONNE1.) ait laissé les lieux loués dans un état sale. Il n'est dès lors pas fondé à réclamer le montant de 80 euros, respectivement de 75,33 euros de ce chef.

En outre, en l'absence de preuve qu'il a procédé à la désinscription de PERSONNE1.), PERSONNE2.) ne saurait pas non plus se voir allouer le montant de 50 euros à ce titre.

En ce qui concerne le remplacement du frigo, l'affirmation de PERSONNE2.) suivant laquelle PERSONNE1.) ait laissé ouverte la porte du frigo pendant toute une journée ce qui aurait eu pour conséquence que le frigo n'ait plus fonctionné n'est pas établie au vu des déclarations vagues et imprécises de l'ancienne colocataire de PERSONNE1.) y afférente. En l'absence d'un état des lieux de sortie, PERSONNE2.) n'apporte pas la preuve de ses dires, de sorte qu'il n'a pas droit au montant de 399 euros réclamé de ce chef.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) est à dire non fondée.

b) 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 convient de rappeler que PERSONNE1.) a fourni une garantie locative d'un montant de 950 euros et que PERSONNE2.) a restitué à PERSONNE1.) la somme de 470 euros ainsi que la somme de 50 euros, soit un total de 520 euros au titre de la garantie locative. Il a retenu un solde de 430 euros.

Au vu du sort de sa demande reconventionnelle, PERSONNE2.) n'est pas en droit de retenir le solde de 430 euros de la garantie locative.

La demande de PERSONNE1.) est donc à dire fondée et PERSONNE2.) est condamné à payer à PERSONNE1.) le montant de 430 euros, avec les intérêts légaux à partir du 8 mai 2023, jour du dépôt de la requête, jusqu'à solde.

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.

PERSONNE2.) succombant au litige est condamné 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 dernier ressort,

rejette la facture SOCIETE1.) d'un montant de 172,16 euros versée aux débats par PERSONNE2.) en cours de délibéré,

dit les demandes principale et reconventionnelle recevables,

dit non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.),

dit fondée la demande de PERSONNE1.) à concurrence du montant de 430 euros, avec les intérêts légaux à partir du 8 mai 2023, jusqu'à solde,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 430 euros, avec les intérêts légaux à partir du 8 mai 2023, jusqu'à solde,

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

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

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 du greffier William SOUSA, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

William SOUSA