

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 879/24
Dossier no. L-BAIL-536/23

AUDIENCE PUBLIQUE DU
7 mars 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, comparant par Maître Michel KARP, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

ET

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse, comparant par Maître Jessica PACHECO, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

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 17 août 2023.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 28 septembre 2023.

Lors de la prédite audience l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 2 novembre 2023, puis refixée au 4 janvier 2024.

Lors de la prédite audience Maître Michel KARP, qui se présenta pour PERSONNE1.), et Maître Jessica PACHECO, qui se présenta pour 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 remis,

LE JUGEMENT QUI SUIV

A. Les faits constants:

Suivant contrat de bail conclu en date du 11 janvier 2006, les feux époux GROUPE1.) ont donné en location à PERSONNE1.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.), bien immobilier acquis par PERSONNE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel fixé initialement à 1.250 euros hors charges locatives, augmenté ensuite à 1.450 euros, et contre fourniture d'une garantie locative de 2.500 euros.

Le prédit contrat de bail qui a été repris par PERSONNE2.) a été résilié par ce dernier pour besoin personnel.

PERSONNE1.) a entretemps quitté les lieux loués.

B. La procédure et les prétentions des parties :

Par requête déposée en date du 17 août 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 la partie défenderesse à payer à la partie requérante la somme de 2.500 euros du fait de la garantie locative non restituée, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 6 octobre 2022, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 536/23.

PERSONNE2.) réclame à titre reconventionnel une indemnité de 2.500 euros pour dégâts locatifs ainsi que l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.500 euros.

C. L'argumentaire des parties :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) reproche à la partie défenderesse de retenir de manière injustifiée le montant de la garantie locative. PERSONNE2.) aurait démoli toute la maison tel que cela résulterait des pièces versées en cause. Les prétendus dégâts locatifs ne seraient pas établis. PERSONNE2.) n'aurait aucune créance à l'égard d'PERSONNE1.). Il sollicite le rejet de la demande reconventionnelle pour ne pas être fondée.

PERSONNE2.) s'oppose à la demande en faisant valoir qu'il résulte de l'état des lieux de sortie contradictoire et des photos produites en cause que la maison est affectée de beaucoup de dégâts locatifs qui ne relèveraient pas de l'usure normale. Il existerait notamment d'importants problèmes d'humidité et de moisissures imputables au comportement du locataire qui n'aurait pas convenablement aéré la maison louée. Le coût de remise en état dépasserait largement le montant de la garantie locative. La circonstance que la maison donnée en location a été entièrement démolie en cours de chantier ne changerait rien au fait qu'PERSONNE1.) n'aurait pas usé en bon père de famille des lieux loués et devrait indemniser le bailleur du coût de réparation des dégâts qui lui seraient imputables.

PERSONNE1.) fait répliquer que la partie adverse ne verse aucune pièce probante de laquelle pourrait être déduit que les prétendus dégâts locatifs lui sont imputables. Il conteste tout défaut d'entretien dans son chef.

D. L'appréciation du Tribunal :

Les demandes principale et reconventionnelle ayant été introduites dans les délais et forme de la loi sont à dire recevables en la forme.

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.

Suivant contrat de bail conclu en date du 11 janvier 2006, les feux époux GROUPE1.) ont donné en location à PERSONNE1.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.), bien immobilier acquis par PERSONNE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel fixé initialement à 1.250 euros hors charges locatives, augmenté ensuite à 1.450 euros, et contre fourniture d'une garantie locative de 2.500 euros.

Le prédit contrat de bail qui a été repris par PERSONNE2.) a été résilié par ce dernier pour besoin personnel.

PERSONNE1.) a entretemps quitté les lieux loués.

Il ne s'est pas vu restituer le montant de la garantie locative par PERSONNE2.).

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.

Ne constitue pas une dégradation engageant la responsabilité du preneur celle qui résulte d'un vice ou défaut de la chose louée. En usant de la chose d'une manière normale le preneur n'encourt aucun reproche, même s'il en résulte certaines détériorations.

Les principes ci-dessus développés trouvent application pour ce qui concerne les dégradations à proprement parler.

Il résulte des pièces versées qu'un état des lieux d'entrée a été établi de manière contradictoire duquel il résulte que la maison donnée en location s'est trouvée dans un bon état locatif.

Un état des lieux de sortie a été établi de manière contradictoire en date du 1er août 2022.

Aux termes dudit état des lieux de sortie, les parties se sont limitées à cocher pour chaque pièce de la maison une des quatre cases libellées de manière généralisée de « bon », d'« usure normale », d'« usure anormale » ou de « à refaire » figurant sous la rubrique relative aux constatations, sans aucune autre précision.

Au vu du contenu sommaire et imprécis du prédit état des lieux de sortie, l'existence de dégâts locatifs imputables au locataire d'ailleurs pas spécialement définis par PERSONNE2.) lors des plaidoiries à l'exception des problèmes d'humidité et de moisissures ne se trouve pas établie face aux contestations adverses. Les photos versées en cause ne suffisent pas non plus pour établir les prétendus dégâts locatifs.

L'apparition de moisissures ne saurait être assimilée purement et simplement à une dégradation, à un endommagement de l'objet du bail causé par le locataire. Les causes d'apparition des moisissures sont multiples et peuvent relever tant d'un défaut d'aération de la part du locataire, c'est-à-dire d'un manquement à son obligation d'user des lieux loués en bon père de famille, que d'un vice structurel de l'immeuble, auquel cas intervient l'obligation de garantie du bailleur des vices affectant l'immeuble.

Il échet de constater que si l'état des lieux de sortie précité ne mentionne aucunement la présence de moisissures, il est constant en cause que les lieux loués sont affectés d'un problème de moisissures.

Aucun élément du dossier n'établit cependant la cause d'apparition de ces moisissures, ni que le locataire ait fait un usage inadéquat de l'objet du bail étant de nature à favoriser l'apparition de moisissures.

Il s'ensuit que rien ne justifie d'imputer le prédit problème de moisissures à PERSONNE1.).

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

2) La demande principale

Il y a lieu 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 qu'PERSONNE1.) a fourni dans le cadre du contrat de bail liant les parties une garantie locative d'un montant de 2.500 euros, qui ne lui a pas été restituée par le bailleur.

Au vu des développements qui précèdent concernant la demande reconventionnelle et au vu du sort de cette demande, il échet de retenir que PERSONNE2.) retient de manière injustifiée le montant de la garantie locative.

La demande d'PERSONNE1.) en paiement du montant de 2.500 euros est donc à dire fondée. PERSONNE2.) est en conséquence condamné à payer à PERSONNE1.) le montant de 2.500 euros, avec les intérêts légaux à partir du 6 octobre 2022, date du courrier de mise en demeure, jusqu'à solde.

Au vu de l'issue du litige, la demande d'PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 350 euros. PERSONNE2.) est dès lors condamné à payer à PERSONNE1.) le montant de 350 euros. La demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure est à dire non fondée.

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.

PERSONNE2.) succombant à l'instance 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 premier ressort,

dit les demandes principale et reconventionnelle recevables en la forme,

dit non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.),

dit fondée la demande principale d'PERSONNE1.) à concurrence du montant de 2.500 euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 2.500 euros, avec les intérêts légaux à partir du 6 octobre 2022, jusqu'à solde,

dit fondée la demande d'PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 350 euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 350 euros,

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure,

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