

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 881/24
Dossier no. L-BAIL-567/23

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 Tisem QEDIRA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

ET

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse, comparant par Maître Sanae IGRI, avocate à la Cour, demeurant à Pétange

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 31 août 2023.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 19 octobre 2023.

Lors de la prédite audience l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 7 décembre 2023, puis refixée au 1er février 2024.

A cette audience Maître Tisem QEDIRA, qui se présenta pour PERSONNE1.), et Maître Clémence REMIER, en remplacement pour Maître Sanae IGRI, 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 SUIT

A. Les faits constants:

Suivant contrat de bail conclu en date du 12 avril 2018, ayant pris effet au 15 avril 2018 pour une durée d'une année, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement mensuel d'un loyer de 1.480 euros et d'une avance sur charges de 190 euros et contre fourniture d'une garantie locative d'un montant de 2.960 euros.

PERSONNE1.) a quitté les lieux loués en date du 12 octobre 2022.

B. La procédure et les prétentions des parties :

Par requête déposée en date du 31 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 lui restituer la somme de 2.960 euros au titre de la garantie locative, avec les intérêts de retard à partir du 18 janvier 2023, date de la mise en demeure, sinon à partir du jour de la demande en justice, sinon à partir du jugement à intervenir, jusqu'à solde ;
- voir condamner la partie défenderesse à lui payer la somme de 4.370 euros au titre du remboursement des avances sur charges, avec les intérêts de retard à partir du jour de la demande en justice, sinon à partir du jugement à intervenir, jusqu'à solde ;
- voir condamner la partie défenderesse à lui payer une indemnité de procédure de 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, avec distraction au profit du mandataire de la partie requérante, sinon voir instaurer un partage largement en sa faveur.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 567/23.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) réduit sa demande relative aux charges locatives à 945,41 euros et il augmente sa demande en octroi d'une indemnité de procédure à 1.000 euros.

PERSONNE2.) réclame à titre reconventionnel le montant de 86.582,40 euros, soit après compensation avec la garantie locative un montant de 82.679,99 euros, en guise d'indemnisation des dégâts locatifs imputables à PERSONNE1.). Il réclame encore l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.000 euros.

Il échet de leur en donner acte.

C. L'argumentaire des parties :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés et au soutien de sa requête, PERSONNE1.) fait valoir qu'il a quitté l'appartement en parfait état, aucun dégât locatif n'ayant été fait ou constaté par le bailleur. Ce dernier refuserait cependant sous de vains prétextes à lui restituer le montant de la garantie locative d'un montant de 2.960 euros. Il fait encore exposer qu'il a réglé au bailleur la somme totale de 4.370 euros pour la période du 1^{er} janvier 2021 au 12 novembre 2022 moyennant paiement d'une avance mensuelle sur charges locatives de 190 euros. A défaut pour le bailleur de lui avoir remis les décomptes de charges locatives pour l'année 2021 et pour la période du 1^{er} janvier au 12 novembre 2022, PERSONNE1.) lui réclame le remboursement de la somme de 4.370 euros au titre des avances sur charges.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) fait exposer qu'il vient de recevoir les décomptes de charges locatives de la part de la partie bailleuse, de sorte qu'il réduit sa demande de ce chef à 945,41 euros. Il fait ensuite plaider qu'aucun état des lieux de sortie n'a été dressé par les parties et que le bailleur n'apporte pas la preuve de la survenance de dégâts locatifs lors de la jouissance des lieux loués. Ni le devis établi huit mois après son départ, ni les photos versés par la partie adverse n'auraient de force probante. Les attestations testimoniales non datées seraient à écarter des débats pour manque de précision quant à la date des prétendues constatations. Il s'agirait d'attestations testimoniales de complaisance.

PERSONNE2.) s'oppose à la demande en invoquant l'existence de nombreux dégâts locatifs dépassant l'usure normale et imputables à PERSONNE1.) à la fin du bail. Il fait plaider que la présomption de la remise en bon état des lieux loués à la fin du contrat de bail constituerait une présomption simple. La preuve contraire serait rapportée par les photos et les attestations testimoniales produites aux débats. Subsidiairement, il formule une offre de preuve par l'audition des témoins en question.

PERSONNE1.) fait répliquer que l'offre de preuve par audition de témoins est à rejeter pour défaut de pertinence. La partie adverse ne rapporterait pas la preuve d'une usure anormale. Il conteste le bien-fondé de la demande reconventionnelle à défaut de preuve de l'existence

des dégâts locatifs invoqués et en l'absence de preuve de paiement du devis produit aux débats. Il s'agirait de travaux de rénovation qui seraient réalisés à la charge de PERSONNE1.).

D. L'appréciation du Tribunal :

Les demandes principale et reconventionnelle des parties ayant été introduites dans les délai et forme de la loi et n'étant pas spécialement 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 12 avril 2018, ayant pris effet au 15 avril 2018 pour une durée d'une année, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement mensuel d'un loyer de 1.480 euros et d'une avance sur charges de 190 euros et contre fourniture d'une garantie locative d'un montant de 2.960 euros.

PERSONNE1.) a quitté les lieux loués en date du 12 octobre 2022.

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 d'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 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.

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 résulte des pièces versées qu'un état des lieux d'entrée a été établi de manière contradictoire en date du 13 avril 2018, duquel il résulte que les lieux loués ne se sont pas trouvés dans un état neuf mais dans un bon état locatif.

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

Il échet ensuite de relever que 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.

En l'espèce, afin d'établir l'existence des dégâts locatif qu'il invoque PERSONNE2.) renvoie à quelques photos non datées dont il affirme qu'elles montrent l'état des lieux loués après le départ de PERSONNE1.).

Face aux contestations adverses, il n'est pas établi par PERSONNE2.) que ces photos montrent effectivement les lieux loués et notamment l'état de l'appartement après le départ du locataire.

Il se réfère encore au contenu de deux attestations testimoniales établies en date du 1^{er} décembre 2023 par PERSONNE3.) et en date du 1^{er} décembre 2023 par PERSONNE4.). Il

y a lieu de constater que les affirmations desdits témoins résultant de leurs attestations testimoniales respectives sont très sommaires et imprécises notamment en ce qui concerne la date des constatations, de sorte qu'elles ne permettent pas d'établir l'existence de dégâts locatifs à la fin du bail. Au vu caractère imprécis et vagues des attestations testimoniales, il échet de retenir que les témoins dont l'audition est demandée lors d'une enquête ne sauraient fournir de plus amples précisions lors de leur audition. Par ailleurs, il ne résulte pas des faits offerts en preuve que ces témoins ont fait des constatations personnelles concernant l'état des lieux loués, de sorte que l'offre de preuve est à rejeter.

PERSONNE2.) produit finalement en cause un devis SOCIETE1.) SA établi en date du 12 mai 2023 relatif à la mise en peinture des murs et plafonds, à l'enlèvement, à la fourniture et à la pose nouvelle d'une cuisine, au ponçage et au vernissage du parquet, à l'enlèvement, à la fourniture et à la pose d'un nouveau carrelage au sol, à l'installation d'une nouvelle salle de bains et d'un WC séparé, à la réalisation de divers travaux, à la réparation de fenêtres, au remplacement de portes et au remplacement de la chaudière d'un montant total de 74.640 euros HTVA, soit 86.582,40 euros TTC.

Compte tenu du fait que PERSONNE1.) a quitté les lieux loués en date du 12 novembre 2022, le devis précité établi six mois après son départ et portant notamment sur des travaux de rénovation des lieux loués et non pas de réparation n'a aucune force probante concernant l'existence de dégâts locatifs à la fin du bail.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, il échet de retenir que PERSONNE2.) n'a pas établi l'existence des dégâts locatifs qu'il invoque.

La demande reconventionnelle de PERSONNE2.) est dès lors à dire non fondée.

2) La demande principale

a) La garantie locative

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 conclu par les parties une garantie locative d'un montant de 2.960 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.) n'est pas fondée à retenir le montant de la garantie locative.

La demande de PERSONNE1.) en restitution de la garantie locative est donc à dire fondée à concurrence du montant de 2.960 euros.

b) Les charges locatives

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.

En l'espèce, PERSONNE2.) a versé les décomptes de charges locatives réclamés par PERSONNE1.) que ce dernier a acceptés et dont il résulte que PERSONNE2.) est redevable à PERSONNE1.) de la somme de 659,18 euros ainsi que de la somme de 286,23 euros.

La demande de PERSONNE1.) est dès lors à dire fondée à concurrence du montant total de 945,41 euros (659,18 + 286,23)

PERSONNE2.) est en conséquence condamné à payer à PERSONNE1.) la somme totale de 3.905,41 euros (2.960 + 945,41), avec les intérêts légaux à partir du 31 août 2023, jour du dépôt de la requête, et valant mise en demeure, jusqu'à solde.

Au vu de l'issue du litige, la demande de 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 en allocation d'une indemnité de procédure formulée par PERSONNE2.) 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.

Au vu de l'issue du litige, il convient de condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

La demande de PERSONNE1.) en distraction des frais et dépens au profit de son mandataire n'est pas fondée, la faculté réservée par l'article 242 du Nouveau Code de procédure civile à l'avocat à la Cour de demander la distraction des dépens n'existant que pour les frais dont il a fait l'avance dans les instances où son ministère est obligatoire.

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,

rejette l'offre de preuve par audition de témoins formulée par PERSONNE2.),

dit non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.),

dit fondée la demande principale de PERSONNE1.) à concurrence du montant de 3.905,41 euros, avec les intérêts légaux à partir du 31 août 2023, jusqu'à solde,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 3.905,41 euros, avec les intérêts légaux à partir du 31 août 2023, jusqu'à solde,

dit fondée la demande de 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