

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1514/24
Dossier no. L-BAIL-562/23

**AUDIENCE PUBLIQUE DU
7 MAI 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 en personne

ET

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse, comparant Maître Nathalie BORON, 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 29 août 2023.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 19 octobre 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 07 mars 2024 lors de laquelle elle fut utilement retenue.

A la prédite audience, PERSONNE1.) et Maître Nathalie BORON, se présentant 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 26 avril 2021, ayant pris effet le 1^{er} mai 2021 pour une durée de 18 mois, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un studio meublé dans un appartement duplex dont les parties communes étaient destinées à la colocation, sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.200 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 100 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 3.600 euros.

Le contrat de bail a pris fin d'un commun accord des parties en date du 27 mai 2022.

B. La procédure et les prétentions des parties :

Suivant requête déposée en date du 29 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 le défendeur à payer au requérant la somme de 4.900 euros au titre de la garantie locative indûment retenue et au titre de charges locatives indûment avancées, avec les intérêts tels que de droit à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner le défendeur aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 562/23.

C. L'argumentaire des parties :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) fait valoir que le bailleur retient sans motif valable le montant de 3.600 euros qu'il a avancé au titre de la garantie locative et qu'il refuse en outre à lui rembourser le montant de 1.300 euros qu'il a avancé indûment pour les charges locatives. Il ne comprendrait pas les décomptes de charges locatives et plus précisément il existerait un écart de 12m³ entre ses consommations d'eau chaude et d'eau froide telle qu'elles sont relevées d'une part par les états des lieux d'entrée et de sortie et d'autre part par les décomptes SOCIETE1.). Exceptées les positions relatives à la remise en peinture de la cuisine et à l'existence de calcaire dans la douche, PERSONNE1.) conteste les positions réclamées par le bailleur du chef de frais de remise en état des lieux loués en renvoyant aux énonciations de l'état des lieux d'entrée desquelles il

résulterait que le studio se serait trouvé dans un état usé. Par ailleurs, aucun détecteur de fumée n'aurait existé au début du bail. En outre, la femme de ménage n'aurait jamais nettoyé les parties communes qui auraient toujours été très sales.

PERSONNE2.) s'oppose à la demande en renvoyant aux décomptes de charges locatives ensemble avec les pièces justificatives qu'il a versés en cause. Il souligne qu'il est propriétaire de tout l'immeuble. Il estime que les décomptes SOCIETE1.) sont exacts et que le prétendu écart avec les chiffres résultant des états des lieux serait minime. Il conteste les allégations adverses suivant lesquelles le détecteur de fumée n'ait pas existé au début du bail et que la femme de ménage n'ait pas correctement effectué son travail. Il renvoie dans ce contexte aux fiches de travail signées par la femme de ménage. Il renvoie également aux mentions des état des lieux d'entrée et de sortie concernant les désordres dont la remise en état est réclamée. Il souligne finalement qu'il a versé le montant de 1.574,71 euros à PERSONNE1.).

D. L'appréciation du Tribunal :

La demande de PERSONNE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable 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 au requérant d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il est constant en cause pour résulter des pièces versées et des renseignements fournis par les parties que suivant contrat de bail conclu en date du 26 avril 2021, ayant pris effet le 1^{er} mai 2021 pour une durée de 18 mois, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un studio meublé dans un appartement duplex dont les parties communes étaient destinées à la colocation, sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.200 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 100 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 3.600 euros.

Le contrat de bail a pris fin d'un commun accord des parties en date du 27 mai 2022.

1) 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 ».

En l'espèce, d'après les stipulations du contrat de bail, les charges communes telles par exemple le nettoyage, la taxe d'utilisation de la canalisation, l'enlèvement des ordures ménagères, l'eau et l'électricité communes, la gérance, la consommation électrique et l'entretien des pièces communes, sont à la charge du locataire proportionnellement à la surface occupée par lui et le locataire doit supporter sa propre consommation d'électricité.

Il est constant en cause que l'immeuble dans lequel se trouve le studio donné en location à PERSONNE1.) appartient au bailleur, de sorte qu'il ne s'agit pas d'une copropriété.

Il appartient donc au bailleur, soit en l'occurrence PERSONNE2.), 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.

PERSONNE2.) produit aux débats le décompte des charges locatives rédues pour la période du 1^{er} mai 2021 au 1^{er} janvier 2022 établi en date du 26 mai 2022 en fonction des millièmes et des jours d'occupation d'un montant total de 826,07 euros à charge de PERSONNE1.), soit en définitive après déduction des avances sur charges un solde 26,07 euros à charge de PERSONNE1.). Pour les positions reprises sur ce décompte (ménage, électricité commune, ordures, frais de gérance technique pour travaux de réparation, entretien chaudière, décompte SOCIETE1.) pour le chauffage, l'eau chaude et l'eau froide), les justificatifs sont versés en cause par PERSONNE2.).

PERSONNE2.) produit encore aux débats le décompte des charges locatives rédues pour la période du 1^{er} janvier 2022 au 1^{er} janvier 2023 établi en date du 10 mars 2023 en fonction des millièmes d'un montant total de 2.512,29 euros à charge de PERSONNE1.), soit en définitive après déduction des avances sur charges et du montant de la garantie locative un solde de 1.574,71 euros en faveur de PERSONNE1.). Ce montant a été viré à PERSONNE3.) en date du 11 septembre 2023.

Il est en outre versé en cause un décompte rectifié des charges locatives rédues pour la période du 1^{er} janvier 2022 au 27 mai 2022 établi en date du 10 octobre 2023 en fonction des millièmes et des jours d'occupation d'un montant total de 1.535,71 euros à charge de PERSONNE1.), soit en définitive après déduction des avances sur charges et du montant de la garantie locative un solde de 2.551,29 euros en faveur de PERSONNE1.). Pour les positions reprises sur ce décompte (maintenance intérieure en rapport avec l'entretien de la chaudière, ménage, électricité commune, ordures, frais de gérance technique pour travaux de réparation et d'entretien, décompte SOCIETE1.) pour le chauffage, l'eau chaude et l'eau froide, électricité privée), tous les justificatifs sont produits. Sur ledit décompte figure encore le solde précité de 26,07 euros à charge de PERSONNE1.) du décompte de 2021 ainsi que les frais de remise en état de 643,50 euros à charge de PERSONNE1.) (678,60 – 35,10 euros déduit pour le nettoyage du matelas).

Il échet de constater qu'il ne ressort d'aucun élément du dossier que PERSONNE1.) ne se soit plaint auprès du bailleur en cours du bail de l'absence d'entretien des parties communes, de sorte qu'il ne saurait actuellement opposer cet argumentaire pour contester les charges locatives y afférentes.

Concernant la consommation individuelle de PERSONNE1.) en eau chaude et eau froide, il y a lieu de constater en comparant les données résultant de l'état des lieux d'entrée et de l'état des lieux de sortie signés par les parties, respectivement par leur mandataire avec les données résultant des décomptes SOCIETE1.) que la différence est minime, quasiment inexistante, soit de 0,105 m³ pour l'eau chaude et de 1,573 m³ pour l'eau froide conformément aux affirmations de PERSONNE2.) et non pas de 12m³.

Il découle de l'ensemble des développements qui précèdent que les montants repris sur les décomptes de charges locatives précités pour autant qu'ils se rapportent aux charges locatives sont justifiés.

2) Les frais de remise en état

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.

Afin d'établir l'existence des dégâts locatifs invoqués, PERSONNE2.) renvoie à une facture émise par la société SOCIETE2.) SARL en date du 10 juin 2022 d'un montant total de 580 euros HTVA, soit 678,60 euros TTC relative aux positions suivantes :

- chambranle de la porte : 90 euros HTVA
- montage du chambranle pendant une heure : 45 euros HTVA
- préparation du chantier, isolation : 40 euros HTVA
- peinture du mur de la cuisine : 140 euros HTVA
- nettoyage des travaux : 50 euros HTVA
- détecteur de fumée et montage : 50 euros HTVA
- nettoyage de la hotte et du filtre de la cuisine, salle de douche et matelas : 90 euros HTVA
- déplacement et parking : 75 euros HTVA.

Il y a lieu de rappeler que PERSONNE2.) a offert le nettoyage du matelas à PERSONNE1.) tel que cela résulte d'une note de crédit émise en date du 10 octobre 2023 par la société SOCIETE2.) SARL ainsi que du dernier décompte de charges locatives relatif à la période du 1^{er} janvier 2022 au 27 mai 2022 précité sur lequel la position relative aux frais de remise en état figure à concurrence d'un montant de 643,50 euros (678,60 – 35,10).

En outre, il échet de rappeler que PERSONNE1.) reconnaît les positions relatives à la peinture de la cuisine de 140 euros HTVA et au nettoyage de la salle de douche.

Concernant les autres désordres précités, il convient de comparer les mentions des états des lieux d'entrée et de sortie tout en tenant compte des considérations en droit qui précèdent.

Comme il résulte de l'état des lieux d'entrée et plus précisément des photos y annexées et versées en cause par PERSONNE2.) que le chambranle de la porte d'entrée était fissuré et que le pommeau de la porte d'entrée était incurvée et comme PERSONNE2.) ne précise pas qu'il s'agit d'une autre porte que celle faisant l'objet de la facture précitée, il échet de retenir qu'il n'établit pas que ce désordre est survenu en cours de jouissance. Il ne saurait dès lors être imputé à PERSONNE1.).

S'agissant du détecteur de fumée, il ne résulte pas de l'état des lieux d'entrée qu'un détecteur de fumée a existé au début du bail, de sorte que l'absence d'un tel détecteur à la fin du bail ne saurait être imputée à PERSONNE1.).

Concernant le filtre de la cuisine, il échet de constater que le filtre de la hotte photographié lors de l'état des lieux d'entrée a été propre et que ce même filtre était sale au départ de PERSONNE1.) d'après les mentions de l'état des lieux de sortie. Il s'agit d'un menu entretien qui incombe au locataire.

Il résulte de l'ensemble de ces considérations que les positions relatives au chambranle de la porte (90 euros HTVA), au montage dudit chambranle (45 euros HTVA) et au détecteur de fumée (50 euros HTVA), soit d'un montant total de 185 euros HTVA, et donc 216,45 euros TTC, ne sont pas à charge de PERSONNE1.). Les autres positions portant sur la préparation du chantier, sur les frais de nettoyage après travaux et sur les frais de déplacement et de parking, dont le coût n'est pas excessif, restent à sa charge compte tenu des travaux de peinture à réaliser dans la cuisine et du nettoyage de la hotte.

Il convient donc de majorer le montant de 2.551,29 euros TTC résultant du décompte des charges locatives du 10 octobre 2023 relatif à la période du 1^{er} janvier 2022 au 27 mai 2022 mentionnant qu'un solde de 2.551,29 euros reste en faveur de PERSONNE1.) de la somme précitée de 216,45 euros TTC, ce qui fait un total de 2.767,74 euros, dont il y a ensuite lieu de déduire le paiement de 1.574,71 euros effectué d'ores et déjà par PERSONNE2.).

PERSONNE1.) est dès lors fondé à se voir rembourser la somme de 1.193,03 euros (2.767,74 – 1.574,71) retenue à tort par PERSONNE2.) au titre de la garantie locative. En effet, 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.

PERSONNE2.) est partant condamné à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.193,03 euros, avec les intérêts légaux à partir du 29 août 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Pour le surplus, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande.

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, les frais et dépens de l'instance sont à mettre à sa charge.

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 la demande de PERSONNE1.) recevable en la forme et partiellement fondée,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.193,03 euros, avec les intérêts légaux à partir du 29 août 2023, jusqu'à solde,

pour le surplus, déboute PERSONNE1.) de sa demande,

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