

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1857/24
Dossier no. L-BAIL-115/24

AUDIENCE PUBLIQUE DU
31 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.),

parties demanderesse, comparant par Maître Cyril CHAPON, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

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

partie défenderesse, comparant par Maître Catia DOS SANTOS, avocate à la Cour, demeurant à Dudelange.

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 20 février 2024.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 28 mars 2024.

Après une remise, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 2 mai 2024 lors de laquelle elle fut retenue.

A cette audience Maître David SCHETTGEN, en remplacement de Maître Cyril CHAPON, qui se présenta pour PERSONNE1.), et Maître Catia DOS SANTOS, qui se présenta pour PERSONNE2.), furent entendus en leur 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 6 février 2019, ayant pris effet le 7 février 2019 jusqu'au 28 février 2021, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.), s'engageant solidairement, un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.600 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 250 euros.

Le susdit bail a entretemps pris fin.

B. La procédure et les prétentions des parties :

Par requête déposée en date du 20 février 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation d'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 payer la somme de 6.082,89 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner la partie défenderesse à lui payer 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 115/24.

PERSONNE2.) réclame à titre reconventionnel le montant de 563,67 euros qu'elle a réglé en trop au titre des charges locatives ainsi que le montant de 3.500 euros au titre de la garantie locative. Elle sollicite encore l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.000 euros.

C. L'argumentaire des parties :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) fait valoir qu'un état des lieux de sortie a été réalisé en date du 1^{er} février 2023. Il résulterait de cet état des lieux de sortie que dans le living, la porte-fenêtre qui donnait sur le balcon ne fermait plus, tout comme la fenêtre se situant à gauche de la pièce. Dans la cuisine, la poignée de la fenêtre serait cassée. Par ailleurs, de nombreux dégâts locatifs seraient mentionnés dans l'état des lieux de sortie. Il renvoie au devis et à la facture établis par la société SOCIETE1.) relatif au remplacement de la porte-fenêtre et des fenêtres dans le living et dans la cuisine. Ladite société aurait évalué le coût de remplacement des fenêtres avec des châssis en PVC au montant de 9.646,56 euros. Suite à la réalisation de ces travaux, la partie requérante aurait fait parvenir son décompte à la partie défenderesse, déduction faite de la garantie locative et des charges trop payées pour l'exercice 2022 en évaluant son préjudice à la somme de 9.646,56 euros, augmentée de la somme de 500 euros au titre de la moins-value pour les dégâts affectant la peinture de la cuisine ainsi que les portes, et l'aurait invitée à lui régler la somme de 6.082,89 euros. La partie défenderesse aurait accepté de payer le prédit montant moyennant des paiements mensuels de 500 euros. Cette proposition aurait dans un premier temps été acceptée par la partie demanderesse. La partie défenderesse aurait cependant informé la partie requérante le 21 décembre qu'elle ne serait en mesure de payer que la somme de 250 euros par mois, proposition qui aurait été rejetée par le requérant. Aucun paiement ne serait intervenu à la date de ce jour.

PERSONNE2.) s'oppose à la demande en soulignant sa situation personnelle et financière difficile. Elle aurait été soignée pour un burn-out sévère à ADRESSE4.) et que depuis lors, elle suivrait un traitement. Elle aurait accepté dans un premier de temps de payer la somme réclamée pour éviter tout conflit. Or, le problème affectant les porte-fenêtre et fenêtres qui serait lié à un défaut affectant les châssis et plus précisément la quincaillerie tel que cela résulterait du devis de la société SOCIETE1.) relèverait de la responsabilité du bailleur. S'agissant de la moins-value de 500 euros, aucune facture y afférente ne serait produite aux débats. Elle ajoute que l'écaillage de la peinture proviendrait d'une usure normale qui ne serait pas imputable au locataire.

PERSONNE1.) sollicite le rejet de la demande reconventionnelle. La partie adverse aurait signé l'état des lieux de sortie et n'aurait pas contesté l'existence de dégâts locatifs. Le problème affectant la porte-fenêtre et les fenêtres proviendrait d'un défaut d'entretien imputable au locataire. Par ailleurs, la peinture aurait été arrachée sur les meubles.

D. L'appréciation du Tribunal :

1) La demande principale

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 à PERSONNE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 6 février 2019, ayant pris effet le 7 février 2019 jusqu'au 28 février 2021, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.), s'engageant solidairement, un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.600 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 250 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 3.200 euros.

D'après les termes des plaidoiries des parties, le montant fourni au titre de la garantie locative se chiffre à 3.500 euros.

Le contrat de bail a pris fin en date du 1^{er} février 2023.

Suivant l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un état des lieux d'entrée entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

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.

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

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.

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.

Il résulte des pièces versées qu'un état des lieux d'entrée a été établi de manière contradictoire duquel il résulte que l'appartement donné en location s'est trouvé dans un bon état locatif.

Un état des lieux de sortie a été établi de manière contradictoire en date du 1er février 2023.

Il en ressort notamment que

- dans le living : la porte-fenêtre ne ferme plus, de même que la fenêtre à gauche ;
- le mur extérieur du balcon présente des taches ;
- dans la grande chambre : le store est défectueux ; il y a des impacts en bas de la porte, une fuite au niveau du radiateur et sept trous dans le mur ;
- dans la salle de bains : le meuble se trouvant sous le lavabo est cassé et devra être remplacé ; le bas de la porte est abîmé ; les joints sont noirs sur le carrelage mural et le mur est humide du côté de la douche ; le plafond est affecté de traces d'humidité du côté douche ; l'eau ne s'écoule pas normalement dans le lavabo en raison du siphon qui a été remplacé par la locataire ;
- dans la cuisine : le mitigeur de l'évier est cassé et la poignée de la fenêtre est cassée ; il existe des traces de moisissures sur le mur situé du côté de l'évier et la peinture est décollée/arrachée à plusieurs endroits sur les meubles de la cuisine ;
- dans l'entrée et le couloir : le chambranle de la porte d'entrée est rouillé et les murs du côté de la salle de bains sont humides.

PERSONNE1.) produit aux débats une offre de prix SOCIETE1.) datée du 28 mars 2023 d'un montant total de 8.316 euros HTVA, soit 9.646,56 euros TTC portant sur le remplacement de deux fenêtres et d'une porte-fenêtre dans la cuisine et dans la salle à manger. Il y est encore mentionné que les fenêtres de l'appartement donné en location présentent des problèmes au niveau de la quincaillerie. Le système de quincaillerie employé

pour ces châssis est un système de tringlerie coulissante. Ce sont les raccords qui posent problèmes en empêchant la quincaillerie de fonctionner et de verrouiller les châssis. La quincaillerie n'existe plus, de sorte qu'un remplacement des châssis s'impose. PERSONNE1.) verse également la facture y afférente d'un même montant.

S'il ressort certes de l'échange de courrier et de mails entre parties qu'PERSONNE2.) a proposé dans un premier temps et dans une tentative de conciliation de rembourser à PERSONNE1.) la somme de 6.082,89 euros (9.646,56 – 3.500 (garantie locative) – 563,64 (charges trop payées pour l'exercice 2022) + 500 euros (moins-value pour les dégâts au niveau de la peinture) moyennant paiement de mensualités de 500 euros et ensuite moyennant paiement de mensualités de 250 euros, aucune des deux propositions n'ayant été exécutées et la dernière proposition ayant été rejetée par PERSONNE1.), elle n'a cependant à aucun moment reconnu sa responsabilité.

Il s'ensuit qu'il convient d'examiner la question de savoir si les susdits problèmes sont imputables à PERSONNE2.).

Au vu des constatations résultant du devis de la société SOCIETE1.), il échet de relever que les fenêtres et porte-fenêtre et plus précisément leurs châssis et quincaillerie ont présenté un vice à la base qui a eu pour conséquence leur détérioration. PERSONNE2.) n'en saurait donc être tenue responsable et PERSONNE1.) n'est pas fondé à mettre à charge d'PERSONNE2.) le coût de remplacement des fenêtres et porte-fenêtre.

Sa demande y afférente est à dire non fondée.

S'agissant de la moins-value, il convient de retenir au vu des mentions de l'état des lieux de sortie concernant les désordres affectant les lieux loués qui ne relèvent pas de l'usure normale que la moins-value de 500 euros réclamée à ce titre par PERSONNE1.) est justifiée.

2) La demande reconventionnelle

La demande reconventionnelle d'PERSONNE2.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

En vertu des dispositions de l'article 1315 du Code civil, PERSONNE2.) doit établir le bien-fondé de sa demande.

a) Le trop payé des charges locatives

Il est acquis aux débats et il résulte des pièces versées qu'PERSONNE2.) a avancé en trop la somme de 563,67 euros au titre des charges locatives.

La demande d'PERSONNE2.) est dès lors à dire fondée à concurrence de la somme de 563,67 euros.

b) La restitution de la garantie locative

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 fourni dans le cadre du contrat de bail une garantie locative d'un montant de 3.500 euros.

Au vu des développements qui précèdent concernant la demande principale et au vu du sort de cette demande, il échet de retenir que PERSONNE1.) a valablement pu retenir la somme de 500 euros sur la garantie locative, de sorte qu'il doit restituer le solde à PERSONNE2.).

Après compensation, PERSONNE1.) est en conséquence condamné à payer à PERSONNE2.) la somme de 3.563,67 euros ($3.500 + 563,67 - 500$).

Comme aucune des parties n'établit avoir rempli la condition d'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure, leurs demandes respectives en octroi d'une indemnité de procédure sont à dire non fondées.

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 faire masse des frais et dépens de l'instance et de les imposer pour deux tiers à PERSONNE1.) et pour un 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,

dit les demandes principale et reconventionnelle recevables en la forme et partiellement fondées,

après compensation, condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 3.563,67 euros,

dit non fondées les demandes respectives des parties en octroi d'une indemnité de procédure,

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

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour deux tiers à PERSONNE1.) et pour un 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 du greffier William SOUSA, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

William SOUSA