

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 2220/24
Dossier no. L-BAIL-151/24

**AUDIENCE PUBLIQUE DU
27 JUIN 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 Céline MARCHAND, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

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

partie défenderesse, comparant par Maître Paulo FELIX, avocat 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 4 mars 2024.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 18 avril 2024.

Après une remise, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 23 mai 2024 lors de laquelle elle fut retenue.

A cette audience Maître Yanis HAMAMA, en remplacement de Maître Céline MARCHAND qui se présenta pour PERSONNE1.), et Maître Paulo FELIX, 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 SUIVIT

A. Les faits constants :

Suivant contrat de bail conclu par l'intermédiaire de l'agence immobilière SOCIETE1.) SARL en date du 26 juillet 2018, ayant pris effet au 1^{er} août 2018 pour une durée d'une année, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année à moins que l'une des deux parties ne le dénonce au moins trois mois avant son expiration, soit avant le 31 juillet, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un appartement meublé au 3^{ème} étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer de 1.750 euros et d'une avance sur charges de 150 euros et contre fourniture d'une garantie bancaire avec paiement à première demande d'un montant de 5.250 euros.

Le susdit contrat de bail a pris fin le 30 novembre 2022.

B. La procédure et les prétentions des parties :

Par requête déposée en date du 4 mars 2024, 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 le montant de 5.250 euros au titre de la restitution de la garantie locative, avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 6 décembre 2022, sinon à compter de la requête, sinon à compter de la date du jugement à intervenir, jusqu'à solde ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante le montant de 1.650,50 euros au titre du remboursement des avances sur charges payées au cours de l'année 2022 en l'absence de justification de déboursement desdits frais ;
- voir dire que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement à intervenir ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante le montant 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 151/24.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) renonce à sa demande tendant à voir condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant de 1.650 euros au titre du remboursement des avances sur charges payées au cours de l'année 2022 tout en demandant le prédit montant en guise d'indemnisation de son préjudice moral.

PERSONNE2.) réclame à titre reconventionnel la somme de 5.181,94 euros ainsi que l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.500 euros.

Il échet de leur en donner acte.

C. L'argumentaire des parties :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE3.) fait valoir que par courrier du 11 juillet 2022, le bailleur a informé le requérant que le loyer serait augmenté de 250 euros, revenant ainsi à 2.000 euros (hors charges) avec effet au 31 juillet 2022. Il aurait encore informé le requérant que pour le cas où il accepterait ladite augmentation du loyer, il ne lui demanderait pas le paiement des arriérés de loyer indexés des années précédentes, qui selon ses dires pourraient être demandés au locataire rétroactivement. Il aurait en outre indiqué que dans la négative, le montant de 623,72 euros lui serait facturé rétroactivement au titre desdits arriérés de loyers indexés des années précédentes. Aux termes de son courrier du 20 août 2022, le requérant aurait informé le bailleur de sa volonté de résilier le contrat de bail avec effet au 30 novembre 2022. Par courrier du 29 août 2022, le bailleur aurait informé le requérant qu'il ne pourra résilier le contrat uniquement trois mois avant la prochaine date d'anniversaire et à défaut de trouver un nouveau locataire avant le 1^{er} août 2023, le requérant serait redevable des loyers jusqu'au 31 juillet 2023 inclus. En date du 8 octobre 2022, le requérant aurait informé le bailleur qu'il serait disposé à quitter l'appartement pour le 31 octobre 2022 et qu'à ce titre, il aurait trouvé un remplaçant satisfaisant pour la reprise de l'appartement à partir du 1^{er} novembre 2022. Par courriel du 17 octobre 2022, le bailleur aurait sans fournir aucune explication rejeté la candidature proposée par le requérant pour par la suite proposer à la même candidate la location d'un autre bien plus cher. Par courriel du 19 octobre 2022, le bailleur aurait informé le requérant qu'il avait trouvé un nouveau locataire qui emménagerait le 1^{er} décembre 2022, soit un mois après la candidate proposée par le requérant. Par courriel du 10 novembre 2022, le bailleur aurait informé le requérant que dès lors qu'il n'avait pas payé le loyer du mois de novembre 2022, le montant y correspondant serait retenu de la garantie locative. Un état des lieux de sortie contradictoire mentionnant aucun dégât locatif aurait eu établi. Toutefois, le bailleur refuserait de restituer la garantie locative en invoquant actuellement l'existence de dégâts locatifs qui ne seraient aucunement justifiés. Les attestations testimoniales versées par la partie adverse constitueraient des attestations de complaisance

et seraient vagues et imprécises. En outre, le requérant conteste les photos versées pour ne pas être datées. Concernant le décompte des charges locatives, il le conteste pour se rapporter à une période à laquelle il n'aurait plus occupé les lieux loués.

PERSONNE2.) invoque l'irrecevabilité de la demande adverse en indemnisation d'un préjudice moral pour constituer une demande nouvelle. Quant au fond, il estime que l'existence des dégâts locatifs qui ne relèveraient pas de l'usure normale serait prouvée par les états des lieux, les photos et les attestations testimoniales versées. Subsidièrement, il formule une offre de preuve par audition de témoins. Les charges réclamées au locataire seraient justifiées au vu du décompte versé.

PERSONNE1.) conteste le caractère nouveau de sa demande en indemnisation de son préjudice moral. Il n'aurait pas pu formuler cette demande avant la communication par le bailleur du décompte de charges. Il sollicite le rejet de l'offre de preuve par audition de témoins au motif de la carence dans le chef adverse dans l'administration de la preuve et pour défaut de pertinence.

D. L'appréciation du Tribunal :

1) Les demandes principale et reconventionnelle

a) La recevabilité

L'article 53 du Nouveau Code de procédure civile dispose que : « L'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant. »

C'est le principe de l'immutabilité du litige. Le contrat judiciaire se forme sur la demande contenue dans la requête introductive d'instance.

Pour être recevable, la demande additionnelle doit se rattacher aux prétentions originaires par un lien suffisant.

Les demandes nouvelles prohibées sont celles qui diffèrent de la demande originaire, inscrite dans l'exploit introductif, par leur objet, par leur cause ou par la base juridique de la demande.

Ne constitue pas une demande nouvelle, une demande additionnelle de majoration de la demande initiale principale, qui était virtuellement comprise dans la demande originaire dont elle n'est que la suite ou la conséquence.

Lors de l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a modifié sa demande en renonçant à la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer le montant de 1.650 euros au titre de remboursement des avances sur charges payées au cours de l'année 2022. Il demande toutefois la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer le montant de 1.650,50 euros en guise d'indemnisation de son préjudice moral subi en raison de l'établissement et de la transmission tardive du décompte des charges.

Contrairement à la position soutenue par PERSONNE1.), il y a lieu de déclarer cette demande irrecevable alors qu'il s'agit d'une demande nouvelle non contenue dans la requête, qui diffère par son objet des prétentions indemnitaires originaires et qui n'est pas rattachée à celles-ci par un lien suffisant, et qui aurait dès lors dû être formulée dans la requête initiale, étant précisé qu'au moment de l'introduction de la demande en justice, PERSONNE2.) avait d'ores et déjà accusé un retard concernant la transmission du décompte de charges, de sorte que le requérant a parfaitement été en mesure de ce faire.

La demande de PERSONNE1.) en indemnisation de son préjudice moral à concurrence d'un montant de 1.650 euros doit dès lors être déclarée irrecevable.

Les demandes principale et reconventionnelle n'étant pour le surplus pas spécialement contestées quant à leur recevabilité sont à déclarer recevables.

b) Le bien-fondé

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 par l'intermédiaire de l'agence immobilière SOCIETE1.) SARL en date du 26 juillet 2018, ayant pris effet au 1^{er} août 2018 pour une durée d'une année, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année à moins que l'une des deux parties ne le dénonce au moins trois mois avant son expiration, soit avant le 31 juillet, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un appartement meublé au 3^{ème} étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer de 1.750 euros et d'une avance sur charges de 150 euros et contre fourniture d'une garantie bancaire avec paiement à première demande d'un montant de 5.250 euros.

Par courrier du 11 juillet 2022, le bailleur a informé le locataire que le loyer sera augmenté de 250 euros, revenant ainsi à 2.000 euros (hors charges) avec effet au 31 juillet 2022 et que pour le cas où le locataire accepte ladite augmentation du loyer, le bailleur ne lui

demandera pas le paiement des arriérés de loyer indexés des années précédentes, sinon il lui réclamera le montant de 623,72 euros facturé rétroactivement au titre desdits arriérés de loyers indexés des années précédentes.

Par courrier du 20 août 2022, PERSONNE1.) a résilié le contrat de bail avec effet au 30 novembre 2022.

Par courrier du 29 août 2022, le bailleur a informé le requérant qu'il ne pourra résilier le contrat uniquement trois mois avant la prochaine date d'anniversaire, de sorte que la résiliation du bail ne prendra effet que le 31 juillet 2023 et tant qu'il n'y aura pas trouvé un locataire reprenant le contrat, il restera redevable des loyers jusqu'à cette date.

Le susdit contrat de bail a pris fin le 30 novembre 2022.

Un état des lieux de sortie contradictoire a été établi en date du 25 novembre 2022.

PERSONNE2.) a fait appel à la garantie bancaire à concurrence d'un montant de 5.250 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 de dégâts locatifs.

Afin de pouvoir déterminer le montant auquel pourra, le cas échéant, prétendre Roberto MARTINANGELO au titre du remboursement de la garantie locative, il convient d'examiner en premier lieu les divers postes invoqués par PERSONNE2.) pour s'opposer au remboursement, respectivement pour revendiquer un solde en sa faveur.

- La demande reconventionnelle

PERSONNE2.) s'oppose à la restitution de la garantie locative en formulant diverses prétentions au titre de sa demande reconventionnelle d'un montant total de 5.191,94 euros, se décomposant comme suit :

- 4.133,77 euros pour dégâts locatifs au parquet, pour deux poufs cassés et un câble TV manquant ;
- 1.048,17 euros au titre du solde des charges.

➤ Les dégâts locatifs

Suivant l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un état des lieux 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.

Concernant la force obligatoire des états des lieux il convient de signaler qu'un état des lieux établi contradictoirement par le bailleur et le preneur se borne à constater une situation de fait.

Constatant une situation de fait il fait donc foi jusqu'à preuve du caractère inexact du document.

S'agissant d'établir une situation de pur fait la preuve peut être administrée par toutes voies de droit.

Toutefois une partie ne peut revenir sur l'état des lieux contradictoirement établi que si la dégradation qui n'a pas été relevée fait partie de celles qui ne sont pas détectables lors d'un examen attentif des lieux.

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 par les parties en date du 27 juin 2016, duquel il résulte que les lieux loués se sont trouvés dans un bon état locatif, soit plus précisément dans un état rénové.

L'état des lieux d'entrée établi de manière contradictoire en date du 29 juillet 2018 et l'état des lieux de sortie fait de manière contradictoire le 25 novembre 2022 font l'objet d'un seul et même document. Les mentions apposées sur ce document lors des respectifs états des lieux ne sont aucunement dissociables. En tout état de cause, il échet de constater qu'aucune mention relative aux griffures du parquet, aux poufs cassés et au câble TV manquant n'y a été apposée par les parties.

PERSONNE2.) produit aux débats une facture no NUMERO1.) datée du 21 décembre 2022 d'un montant total de 3.533,14 euros HTVA, soit 4.133,77 euros TTC relatif au ponçage et à la vitrification de l'ancien parquet avec deux couches de vernis satiné (2.666 euros HTVA), aux protections nécessaires et au nettoyage du chantier (275 euros HTVA), au remplacement de deux poufs cassés avec frais de transport (460 euros HTVA), au remplacement du câble TV manquant (43,82 euros HTVA) et au remplacement d'un lot de 6 assiettes (13,32 euros HTVA) y compris les frais de déplacement.

Il verse en outre quelques photos qui ne sont pas datées.

Il renvoie encore à l'attestation testimoniale établie en date du 16 mai 2024 par PERSONNE4.), femme de charge, qui déclare que lors d'une de ses interventions en date du 31 août 2020 dans les lieux loués, elle a constaté que « l'état du parquet présentait des dommages apparents qui n'étaient pas présents car le tapis n'y était pas » et qu'elle a pris des photos des dommages pour les envoyer au propriétaire.

PERSONNE2.) se réfère ensuite à l'attestation testimoniale émanant de PERSONNE5.) et datée du 16 mai 2024 de laquelle il ressort que lors de la visite des lieux loués effectuée en vue de l'établissement de l'état des lieux de sortie elle a remarqué que le canapé et le tapis n'étaient pas à leur place initiale et que ce n'était qu'au moment où elle a remplacé les meubles et le tapis à leur place qu'elle a pu constater les dégâts causés au parquet.

Au vu des considérations en droit qui précèdent concernant la force probante des états des lieux des lieux, il échet de retenir que comme tous les désordres actuellement invoqués par le bailleur ont un caractère apparent, dès lors qu'un examen attentif lors de la visite des lieux loués en vue de l'établissement de l'état des lieux de sortie aurait permis de les détecter, le bailleur n'est pas fondé à revenir sur les termes de l'état des lieux de sortie contradictoirement établi ne mentionnant aucunement l'existence de tous ces désordres apparents.

Il en découle que l'offre de preuve par audition de témoins formulée par PERSONNE2.) est à rejeter pour défaut de pertinence.

La prétention de PERSONNE2.) en paiement de la somme de 4.133,77 euros est donc à dire non fondée.

➤ Les charges locatives

Il échet de constater qu'il résulte d'un décompte individuel SOCIETE2.) de frais de chauffage et d'accessoires d'un montant de 1.048,17 euros établi en date du 4 décembre 2023 que la lecture des compteurs a été faite pour la période du 1^{er} janvier 2022 au 30 novembre 2022 et que le décompte se base sur une période d'habitation qui débute le 1^{er} janvier 2022 pour se terminer au 30 novembre 2022.

Il s'ensuit que PERSONNE2.) est fondé à réclamer la susdite somme de 1.048,17 euros à PERSONNE1.).

- 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 est constant en cause que PERSONNE1.) a fourni une garantie locative sous forme d'une garantie bancaire d'un montant de 5.250 euros et que PERSONNE2.) a fait appel à cette garantie à concurrence du montant en question.

Au vu des développements qui précèdent concernant la demande reconventionnelle et au vu du sort de cette demande, il échet de retenir que PERSONNE2.) a de manière justifiée fait appel à la garantie bancaire à concurrence de la somme de 1.048,17 euros.

Après compensation avec le montant de la garantie réalisé, la demande de PERSONNE1.) en remboursement est à dire fondée à concurrence de la somme de 4.201,83 euros (5.250

-1.048,17), avec les intérêts légaux à partir du 4 mars 2024, jour de la requête, jusqu'à solde.

PERSONNE2.) est en conséquence condamné à payer à PERSONNE1.) la somme de 4.201,83 euros, avec les intérêts légaux à partir du 4 mars 2024, jusqu'à solde.

Conformément aux articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y lieu d'ordonner la majoration du taux de l'intérêt légal.

2) Les demandes accessoires

Aucune des parties n'établissent avoir rempli la condition d'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que 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 condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

dit irrecevable la demande de PERSONNE1.) en indemnisation de son préjudice moral à concurrence d'un montant de 1.650,50 euros,

pour le surplus, dit recevables les demandes des parties,

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

dit fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) à concurrence de la somme de 1.048,17 euros,

après compensation et déduction du montant valablement retenu par PERSONNE2.), dit fondée la demande de PERSONNE1.) en remboursement de la garantie locative pour le montant de 4.201,83 euros, avec les intérêts légaux à partir du 4 mars 2024, jusqu'à solde,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 4.201,83 euros, avec les intérêts légaux à partir du 4 mars 2024, jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 (trois) points à l'expiration d'un délai de 3 (trois) mois à compter de la notification du présent jugement,

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,

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