

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3204/24
L-BAIL-373/23

Audience publique du 23 octobre 2024

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE1.)**

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Anouk STREICHER, avocate, en remplacement de Maître Marc LENTZ, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Mélanie SCHMITT, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 5 juin 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 31 juillet 2023.

A la prédite audience publique, Maître Cédric HIRTZBERGER se présenta pour PERSONNE2.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 16 octobre 2023. Par la suite, l'affaire fut refixée à plusieurs reprises.

A l'audience du 25 septembre 2024 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Anouk STREICHER, en remplacement de Maître Marc LENTZ, et Maître Mélanie SCHMITT, en remplacement de Maître Cédric HIRTZBERGER, furent entendues 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 fixé,

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe le 5 juin 2023, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 13.383,08.-EUR à titre de remboursement des frais engagés pour la remise en état des lieux donnés en location, avec les intérêts de retard au taux légal à compter des décaissements respectifs, sinon à compter de la mise en demeure du 23 février 2020, sinon à compter de la présente demande en justice, de s'entendre condamner au paiement d'un montant de 3.390.-EUR à titre d'indemnité d'indisponibilité de trois mois, ce montant augmenté des intérêts de retard au taux légal à compter des mois échus respectifs, sinon à compter de la présente demande en justice.

PERSONNE1.) sollicite encore une indemnité de procédure de 1.500.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Prétentions et moyens des parties

La requérante expose que suivant contrat de bail conclu en date du 9 octobre 2006, PERSONNE3.) a donné en location à PERSONNE2.), avec effet au 1^{er} décembre 2006, une maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.), pour un loyer mensuel de 1.000.-EUR, payable d'avance le premier jour de chaque mois.

Elle précise qu'une caution locative de 3.000.-EUR a été versée par la partie défenderesse.

À la suite du décès de PERSONNE3.) en date du 13 décembre 2013, tous les biens dépendant de la communauté universelle ayant existé entre ce dernier et son épouse PERSONNE1.) appartiennent désormais à cette dernière, dont l'immeuble précité.

Par jugement n°676/19 rendu en date du 26 février 2019 par le Juge de paix de et à Luxembourg, la résiliation du contrat de bail existant entre les parties a été prononcée et la partie défenderesse a été condamnée à déguerpir des lieux loués dans un délai de deux mois à compter de la notification du jugement.

La requérante fait valoir qu'après avoir obtenu deux sursis au déguerpissement de la part du juge de paix, la partie défenderesse et sa famille ont finalement quitté les lieux loués en date du 19 octobre 2019.

PERSONNE1.) fait plaider factuellement que la partie défenderesse lui a remis la maison en question dans un état déplorable et insalubre.

A ce titre, elle fait valoir qu'un état des lieux de sortie a été dressé entre parties en date du 19 octobre 2019, et qu'il ressort de celui-ci que la partie défenderesse a causé les dégâts suivants :

- Installations électriques défectueuses/abîmées ;
- Cadres de portes abîmés ;
- État désastreux des revêtements des murs et sol dans l'ensemble de la maison ;
- Plaque de travail gonflée dans la cuisine,
- Boîte de rangement cassée dans le frigo;
- Cordons des volets abîmés ;
- Absence de clés sur les portes à l'intérieur ;
- Absence de révision de la chaudière ;
- Absence de nettoyage de la cheminée ;
- Dysfonctionnement de la porte du garage ;

- État désastreux des installations sanitaires, lave-vaisselle et plaque de cuisson.

La requérante expose avoir été contrainte de déboursier le montant total de 16.383,08.- EUR, afin de remettre les lieux en leur pristin état et verse à ce titre les factures suivantes :

1. Facture de la société SOCIETE1.) du 31 décembre 2019 (révision chaudière) d'un montant de 486,72.-EUR
2. Facture de la société SOCIETE2.) du 10 novembre 2019 (nettoyage de la cheminée) d'un montant de 89,00.-EUR
3. Facture de la société SOCIETE3.) du 16 décembre 2019 (Recouvrement murs et sols, réparation des volets) d'un montant de 11.987,64.-EUR (UR
4. Facture de la société SOCIETE4.) du 27 novembre 2019 (Remplacement et réparations des installations électriques) d'un montant de 1.180,34.-EUR ;
5. Facture de la société SOCIETE5.) du 23 décembre 2019 (Remplacement et réparation de la plaque de travail et des installations électriques) d'un montant de 1.591 ,24.-EUR
6. Facture de la société SOCIETE6.) du 27 novembre 2019 (Révision de la porte du garage) d'un montant de 51,48.-EUR
7. Facture de la société SOCIETE7.) du 30 janvier 2021 (nettoyage de la maison) d'un montant de 988,43.- EUR
8. Factures SOCIETE8.) du 30 janvier 2020 (recyclage) d'un montant de 8,23.- EUR ;

En droit, elle base sa demande en remboursement des frais engagés sur les articles 1728 et 1732 du Code civil.

La partie requérante fait en outre valoir qu'en l'absence d'un état des lieux d'entrée, il est de jurisprudence que les lieux ont été donné dans un bon état et qu'ils doivent être restitués de la sorte, ce qui constituerait une obligation de résultat dans le chef du locataire.

En outre, il serait prévu au point 4 de l'ordre intérieur afférant au contrat de bail que le locataire doit entretenir les peintures et tapisseries.

En second lieu, la partie requérante sollicite une indemnité d'indisponibilité pour la période allant du 1^{er} novembre 2019 au 1^{er} février 2020 en raison de la durée des travaux de réfection précités, étant donné qu'elle n'a pas eu la jouissance de son bien pendant cette période.

Elle estime dès lors avoir droit en tout à une indemnité à hauteur de trois mois de loyer s'élevant à la somme de 3.900.-EUR.

PERSONNE1.) conclut au rejet des attestations testimoniales versées par la partie défenderesse pour ne pas comporter la mention de l'article 402 du Code civil. Concernant les photos et vidéos versées par la partie défenderesse, celles-ci ne seraient ni datées ni répertoriées et dès lors également à rejeter. En outre, la porte d'entrée aurait été remplacée en l'an 2018, contrairement aux affirmations de la partie défenderesse.

PERSONNE2.)

A l'audience du 25 septembre 2024, PERSONNE2.) conteste les demandes de la requérante tant dans leur principe que leur quantum, alors qu'il n'y aurait pas de dégâts locatifs lui imputables, étant donné que la maison donnée en location était particulièrement vétuste et qu'une rénovation de fond en comble s'imposait, ces frais n'étant dès lors pas à mettre à sa charge.

Factuellement, il fait plaider qu'il n'aurait pas eu d'usage anormal du bien donné en location de sa part, mais que bien au contraire il aurait à plusieurs reprises informé le propriétaire de divers désordres affectant le bien en question en raison de sa vétusté.

A ce titre, il a fait projeter plusieurs vidéos à l'audience, dont il ressort entre autres que l'air passait à travers la porte d'entrée à tel point que s'il allumait un briquet devant celle-ci la flamme s'éteignait à cause du vent. Il appert également du visionnage précité que les sangles des volets descendent d'elles-mêmes.

Étant donné que sans les rénovations rendues nécessaires par la vétusté des lieux, l'habitation n'aurait en aucun cas pu être relouée, il ne serait également pas redevable d'une indemnité d'indisponibilité.

La partie défenderesse met en outre en cause la valeur probante de l'état des lieux de sortie établi par PERSONNE4.), qui serait le fils de la requérante, et sur lequel celle-ci s'appuie pour faire valoir ses prétentions, pour avoir été dressé a posteriori. D'ailleurs, il n'aurait jamais signé le document en question qui ne lui aurait en outre jamais été soumis à cette fin.

Plus particulièrement concernant les factures relatives à la révision de la chaudière et du nettoyage de la cheminée, il fait valoir qu'en l'espèce la preuve n'est pas rapportée que celle-ci ait été nécessaire, tout en ajoutant avoir procédé à la révision systématique de la première.

Concernant la facture de la société SOCIETE4.), il fait valoir que les installations électriques de l'immeuble n'étaient plus aux normes, de sorte

qu'il ne lui appartiendrait également pas de supporter ces frais de mise en conformité.

Il fait encore relever que le nettoyage effectué par la société SOCIETE7.) a eu lieu en date du 8 janvier 2020, donc bien après les travaux de rénovation entamés par la bailleuse, de sorte que ces frais ne pourraient pas être mis à sa charge.

Selon PERSONNE2.), la bailleuse refuserait, de façon injustifiée, de lui restituer la garantie locative de 3.000.-EUR dont il sollicite à titre reconventionnel le remboursement avec les intérêts à partir du 19 octobre 2019.

En outre, la partie défenderesse demande la condamnation de la requérante à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.- EUR.

Appréciation

La requête introduite par PERSONNE1.), d'ailleurs non autrement querellée, est recevable pour avoir été déposée dans les forme et délai de la loi. Il en va de même de la demande reconventionnelle formulée par PERSONNE2.).

Il convient de se prononcer en premier lieu sur l'existence et l'importance des dégradations dont fait état PERSONNE1.) avant de pouvoir se prononcer sur la demande principale de PERSONNE2.) tendant à la restitution de la garantie locative et à la régularisation des charges.

➤ quant aux dégradations et dégâts locatifs

En vertu de l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un constat 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 l'article 1732 du même Code, (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.

Conformément à l'article 1732 précité du Code civil, 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.

Il n'incombe en effet pas au bailleur de prouver que la dégradation ou la perte est imputable au locataire, mais il suffit de prouver que pendant la jouissance, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale.

Le preneur n'est cependant 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, respectivement dans un état neuf.

Il est encore de principe que les lieux loués doivent être remis au bailleur dans un état propre.

Il convient encore de rappeler qu'aux termes de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Suivant 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.

Au vu de ces principes directeurs régissant la charge de la preuve, il incombe à chacune des parties d'établir le bien-fondé de sa demande.

Suivant les pièces soumises à l'appréciation du tribunal, le document établi par PERSONNE4.), auquel la partie requérante se réfère à titre d'état des lieux de sortie, énumère diverses réfections à faire, respectivement qui ont ou seront déjà réalisées par différents corps de métiers, certains désordres étant illustrés par des clichés. Ledit document ne comporte cependant aucune date ni signature. Il n'est également ni établi ni allégué qu'une partie aurait refusé de signer le document en question, de sorte qu'il ne constitue pas un état des lieux contradictoire et qu'il n'y a alors pas lieu d'en tenir compte (cf. TA 30 janvier 2009, n° 119325).

S'il n'y a pas de constat des lieux de sortie écrit, l'état des lieux au moment du départ du locataire pourra être prouvé par tout moyen de preuve légalement admissible. Le plus souvent, la preuve est alors administrée par l'audition de témoins ou par la production de photos ou d'enregistrement vidéo (cf. TA 21 octobre 2014, n° 160810).

Tant la partie défenderesse que la requérante tentent de prouver leurs prétentions à l'aide d'attestations testimoniales.

PERSONNE1.) conclut au rejet de l'ensemble des attestations testimoniales versées par PERSONNE2.), au motif que la mention que celles-ci peuvent être produites en justice et que l'auteur s'expose à des sanctions pénales en cas de fausses déclarations fait défaut.

Il convient de rappeler que même si la mention indiquant que l'auteur de l'attestation a connaissance des conséquences d'une fausse attestation n'a pas été reproduite manuscritement (l'attestation ne remplit donc pas les critères de forme de l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile), il importe de rappeler que la loi ne prévoit aucune sanction pour ce cas et il appartient aux juges d'apprécier si l'attestation présente néanmoins des garanties suffisantes pour emporter leur conviction sur les éléments de fait qu'il s'agit de prouver (TAL, 123/2003, 4 novembre 2003, n°77453 du rôle).

Dès lors, le tribunal admet les attestations rédigées par PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE8.) et PERSONNE9.).

Concernant le contenu des attestations précitées, le tribunal relève que PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.) et PERSONNE9.), qui, entre autres, ont déclaré dans les grandes lignes avoir aidé la partie défenderesse à déménager, n'ont pas constaté de dommage en particulier, mais s'accordent pour dire que les lieux étaient vétustes. Aucun d'entre eux n'a su se prononcer quant à l'état de l'immeuble au moment de l'emménagement de la partie défenderesse.

Le tribunal relève que l'attestation de PERSONNE8.) rejoint dans son contenu les précédentes, tout en ajoutant qu'un échafaudage avait déjà été érigé et que du matériel de construction était stocké dans la buanderie.

Quant à l'attestation testimoniale rédigée par PERSONNE10.), il ressort de celle-ci que cette dernière a ensemble avec son mari PERSONNE4.) procédé à une visite des lieux en date du 17 octobre 2019 en l'absence des locataires. Elle confirme les éléments figurant dans le document qualifié « d'état des lieux » par la requérante. Le tribunal relève que le témoin a également concernant les frais de remise en état indiqué « *wir/meine Schwiegermutter haben diese Kosten selbst bezahlt* ».

Le tribunal se trouve dès lors confronté à deux versions des faits qui s'opposent. Cependant, les attestations versées par la partie défenderesses sont plutôt vagues et n'excluent pas la présence de dommages locatifs.

Celle de PERSONNE10.) énumère les dégâts constatés, sans les détailler cependant avec précision se contentant par exemple de dire « *die Fussböden, die Kücheninstallation und Sanitäranlagen waren alle in einem dreckigen und desolaten Zustand* ». Toutefois, elle n'apporte aucune information quant à l'état initial de la maison. Il est également indéniable

qu'un intérêt personnel à l'issue du procès ne peut être exclu dans son chef, cette circonstance est dès lors à prendre en considération dans l'appréciation de son témoignage.

Il y a dès lors lieu de se référer principalement sur les éléments objectifs figurant aux dossiers.

Le tribunal relève encore qu'aucune demande chiffrée en relation avec la réparation des volets et le remplacement des clés des portes n'a été faite de sorte que la juridiction de céans n'analysera pas ces postes.

➤ Mise en peinture et ponçage du parquet

Il est de principe que l'usure, le défraîchissement ou l'altération d'une peinture, pour autant qu'ils soient normaux, ne sont pas à supporter par le preneur. Il en va de même pour le parquet.

D'emblée, le tribunal entend tenir compte non seulement du fait que la maison n'avait pas été louée à l'état neuf, les parties s'accordant à l'audience pour dire qu'il s'agit d'une maison ancienne datant des années 50 ou 60, de sorte qu'elle accusait nécessairement déjà une certaine vétusté avant la prise d'effet du bail, mais également de l'usure normale due à près de 13 ans de location.

Concernant les photos versées par la partie défenderesse et les vidéos produites à l'audience, celles-ci ont nécessairement dû être prises à un moment où le locataire était en possession des lieux. Le tribunal a pu se convaincre que les lieux loués n'ont fait l'objet d'aucune rénovation récente et accusent une importante vétusté.

Il y a encore lieu de remarquer que les photos annexées au document qualifié « d'état des lieux de sortie » par la partie défenderesse ne sont pas très concluantes dans la mesure où elles sont en noir et blanc.

Sur les clichés en question, le parquet dénote deux taches visibles et la peinture est éclatée à quelques endroits sur le cadre des portes.

Ces éléments à eux seuls ne sont pas de nature à établir que les traces et taches relevées dépassent l'usure normale des lieux pendant une période de près de treize ans tout en sachant que la maison n'avait pas été repeinte au moment où la partie défenderesse a pris possession des lieux.

Le bailleur auquel il appartient de rapporter la preuve des dégâts et des dégradations qui dépassent l'usure normale et pour lesquels il peut réclamer un dédommagement, reste en l'espèce en défaut de produire celle-ci.

Certes l'article 4 du règlement intérieur faisant partie du contrat de bail signé entre parties prévoit que le locataire supporte les frais d'entretien courants « *l'entretien des peintures et des papiers peints ainsi que les recouvrements des murs et sols* ».

Néanmoins, cette clause ne saurait être interprétée dans le sens fait par la requérante que le locataire est obligé de restituer les murs et le parquet à l'état neuf et partant *de facto* contraint à procéder à leur remise en état en fin de bail.

En effet, l'article 5 (3) alinéa 2 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose que le locataire ne supporte que les frais en relation avec les menues réparations.

D'autres frais que ceux énumérés par la loi ne sont pas à payer par le locataire, même s'ils étaient prévus dans le contrat de bail. En effet, la loi précise que le bailleur ne peut réclamer d'autres frais au locataire et les dispositions de la loi relatives aux charges sont d'ordre public. (Le contrat de bail en droit luxembourgeois, Lex Thielen, édition 2020 p. 255)

Il en découle que toute clause venant déroger aux dispositions précitées est à déclarer nulle.

Au vu de l'ensemble des éléments qui ont précédé, il y a lieu de débouter la requérante en ce qui concerne le remboursement de la facture établie par la société SOCIETE3.) relative à la repeinte des murs.

➤ Frais de nettoyage

De prime abord, le tribunal relève que la facture établie par la société SOCIETE7.) d'un montant de 988,43.- EUR mentionne comme date de réalisation du nettoyage le 8 janvier 2020.

Etant donné qu'il est constant en cause que le locataire a quitté les lieux en date du 19 octobre 2019 et que les travaux des différents corps de métier ont été réalisés avant le nettoyage, - à titre d'exemple la facture de la société SOCIETE3.) date du 16 décembre 2019 - , le nettoyage des lieux est dès lors surtout à mettre au compte des différents travaux réalisés au sein de l'immeuble en question et ne saurait dès lors être mis à la charge de la partie défenderesse.

Quant à la facture de la société SOCIETE8.) du 30 janvier 2020 en relation avec l'enlèvement de déchets encombrants effectué le jour même, le tribunal ignore à quels dommages locatifs avancés par la requérante elle aurait traité, de sorte que le remboursement de celle-ci est également à rejeter.

➤ Entretien chaudière, porte du garage et nettoyage cheminée :

PERSONNE1.) réclame du chef de ces postes, factures à l'appui, les montants de 486,72.- EUR, 51,48.- EUR et de 89.-EUR respectifs.

Tant l'entretien de la chaudière, la révision de la porte du garage que le ramonage sont à considérer en tant que menu entretien et appartiennent au locataire, partant à la partie défenderesse.

En effet, le preneur a la jouissance exclusive du chauffage central, le preneur doit protéger celui-ci. Le locataire en assure l'entretien général. Mais le bailleur doit transmettre au preneur toutes les informations utiles à la bonne conduite et à l'entretien de l'installation ; il lui fournit également, en début d'occupation, la preuve que l'entretien de l'installation et le ramonage des conduits de fumées ont été effectués antérieurement. Le locataire assure l'entretien général, il confie à une firme spécialisée le contrôle et l'entretien des brûleurs, il veille à l'étanchéité des raccords et doit assurer l'entretien régulier de la chaudière et de ses accessoires. Le remplacement de la chaudière et du brûleur ainsi que les grosses réparations incombent en principe au bailleur (Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE : Le louage de choses, les baux en général, n° 905).

En l'espèce, la partie défenderesse n'a pas été en mesure de produire ne serait-ce qu'une seule facture relative quant à l'entretien de la chaudière, du garage ou le nettoyage de la cheminée.

En outre, il appert des clichés versés au dossier que la fiche de prestations apposée sur ladite chaudière montre qu'une seule révision a été effectuée en l'an 2012 par la société SOCIETE9.).

Étant donné que la partie défenderesse n'a pas rapporté la preuve qu'elle est libérée de ces obligations, elle doit supporter l'ensemble de ces frais.

➤ Remplacement et réparations des installations électriques

Le tribunal constate qu'il ressort des clichés versés par la partie défenderesse que trois prises électriques sont endommagées, respectivement arrachées et que la couverture en verre d'une lampe manque.

Ces éléments sont de façon précise repris par PERSONNE10.) dans son attestation testimoniale.

Ces dégradations ne sont pas afférentes à la vétusté des lieux et dans la mesure où en l'absence d'état des lieux d'entrée, il est admis que les installations électriques étaient dans un bon état, le locataire doit répondre de ces dégradations.

Toutefois, la facture émise par la société SOCIETE4.) du 27 novembre 2019 d'un montant 1.180,34.-EUR englobe des travaux de remise en état du réseau électrique de plus grande envergure, dont il ne ressort pas qu'ils ont été effectués afin de remédier aux désordres locatifs précités.

En tenant compte de la vétusté des installations, le tribunal évalue *ex aequo et bono* les frais de remise en état des dégâts susmentionnés à 200.-EUR.

➤ Remplacement et réparation de la plaque de travail et des appareils électriques ménagers

Il y a lieu de relever que les clichés versés par la partie requérante sont de piètre qualité en noir et blanc. En outre, il ressort uniquement de façon précise de l'attestation testimoniale de PERSONNE10.) que le bac de rangement du frigo est cassé, les autres postes de dégâts, notamment ceux relatifs aux appareils électroménagers prétendument endommagés, sont énumérés de façon vague « miserablen Zustand ».

Etant donné que le tribunal ne peut dès lors pas apprécier l'étendue des dégâts et notamment déterminer si les dégradations sont dues à un usage anormal du locataire et non pas à l'ancienneté des appareils en question ainsi que du plan de travail, il y a uniquement lieu de faire droit à la demande de remboursement du bac de frigo cassé à hauteur de 53,62.-EUR.

Pour le surplus, la partie défenderesse est à débouter de sa demande en remboursement de la facture de la société SOCIETE5.) du 23 décembre 2019 d'un montant de 1.591,24.-EUR.

➤ Indemnité d'indisponibilité

Concernant l'indemnité d'indisponibilité réclamée par le bailleur, il est admis que la reprise de jouissance des lieux par le bailleur n'est pas nécessairement exclusive de la notion d'indisponibilité des lieux. Il en est notamment ainsi lorsque les lieux ne sont pas restitués en leur pristin état par le locataire et que des travaux sont nécessaires afin de réparer les lieux. L'indemnité d'indisponibilité couvre le préjudice subi par le bailleur du fait de la perte de jouissance des lieux. L'indemnité est due pendant la durée nécessaire à la constatation des dégâts et pendant la durée des travaux de remise en état (M. HARLES, Le bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, P. 31, n° 2/2001, n° 192).

Subsiste cependant également l'obligation pour la victime de modérer son préjudice, cette obligation impose à la victime de réagir positivement face à la défaillance du débiteur de manière à prendre toutes les mesures

raisonnables pouvant limiter l'étendue du préjudice qu'elle subit. Cette obligation interdit au créancier de laisser s'aggraver inutilement le dommage, sous peine pour lui de ne pas obtenir l'entière réparation de son préjudice. Il incombe à l'auteur du dommage, qui fait état que la victime a la possibilité raisonnable de minimiser son dommage, de le prouver (G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3ème éd., n° 1213).

En l'espèce, le tribunal a retenu que les travaux d'envergure, notamment de peinture des murs et de ponçage du parquet, tout comme la remise en état du système électrique, ne sont pas à charge de la partie défenderesse.

Les menus entretiens et le remplacement de trois prises électriques ainsi que du bac du frigo ne constituent pas des travaux de nature à entraîner une perte de jouissance des lieux dans le chef du bailleur.

La demande en paiement d'une indemnité d'indisponibilité est dès lors à déclarer non fondée.

➤ Remboursement de la garantie locative

PERSONNE2.) a à titre reconventionnel sollicité le remboursement de la garantie locative de 3.000.- EUR.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P31 n° 2/2001, n° 65).

Au vu des développements qui ont précédé, le tribunal a retenu que la partie défenderesse est uniquement redevable de la somme de (486,72+ 51,48 + 89 + 200 +53,62) 880,82.- EUR.

La garantie locative étant de 3.000.-EUR, il y a lieu d'ordonner une compensation judiciaire entre ces montants, de sorte que PERSONNE1.) devra payer à PERSONNE2.) la somme de (3.000 - 880,82) 2.119,18.- EUR.

Etant donné que la partie a formulé pour la première fois une demande de restitution de la garantie bancaire à l'audience, il y a lieu de fixer le point de départ des intérêts légaux à cette date, à savoir le 25 septembre 2024, jusqu'à solde.

➤ Quant aux indemnités de procédure :

La requérante et le défendeur réclament encore respectivement la somme de 1.500.-EUR et 2.500.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. (Cour de Cassation française, 2e chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172)

En l'occurrence au vu de l'issue du litige, ces demandes respectives sont à déclarer non fondées.

➤ L'exécution provisoire

La partie demanderesse a sollicité l'exécution provisoire du présent jugement.

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 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. (Trib. d'Arrondissement Luxembourg, 20.12.2002).

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

Au regard de l'issue du litige, il y a lieu de faire masse des frais et dépens de l'instance et de les imposer pour moitié à chacune des parties.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

déclare la demande de PERSONNE1.) recevable ;

la **déclare** fondée à concurrence de la somme de 880,82.- EUR et en déboute pour le surplus ;

déclare la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) recevable ;

dit que PERSONNE2.) dispose d'une créance de 3.000.- EUR au titre de restitution de la garantie locative ;

ordonne la compensation judiciaire entre ces montants ;

partant, **condamne** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 2.119,18.-EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 25 septembre 2024, jusqu'à solde ;

dit non fondées les demandes réciproques de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

fait masse des frais et dépens de l'instance et les **impose** pour moitié à chacune des parties.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
Greffière