

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 3325/24
du 04.11.2024

Dossier n° L-BAIL-213/24

Audience publique du quatre novembre deux mille vingt-quatre

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 entre

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse au principal,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Mathilde BONINSEGNA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Thibault CHEVRIER, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Luxembourg,

et

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse au principal,
partie demanderesse sur reconvention,

comparant par Maître Vânia FERNANDES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 22 mars 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 6 mai 2024 à 15 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 30 septembre 2024 à 15 heures, salle JP 0.15.

La partie demanderesse au principal et défenderesse sur reconvention, PERSONNE1.), comparut par Maître Mathilde BONINSEGNA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Thibault CHEVRIER, avocat à la Cour, tandis que la partie défenderesse au principal et demanderesse sur reconvention, PERSONNE2.), comparut par Maître Vânia FERNANDES, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications 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 :

Faits

Par contrat de bail professionnel du 10 novembre 2016 avec effet au 15 décembre 2016, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) l'appartement n° A.02 de la Résidence ALIAS1.), sise à L-ADRESSE3.), pour une durée ferme de 7 ans aux fins de l'exploitation d'un cabinet dentaire.

Par lettre recommandée avec accusé de réception de son mandataire, PERSONNE1.) a mis fin au contrat de bail pour le 14 décembre 2023 avec une sortie du locataire avant le 31 novembre 2023.

Un état contradictoire de sortie des lieux fut établi le 29 novembre 2023.

Procédure, prétentions et moyens

Par requête déposée le 22 mars 2024 au greffe, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir :

- le voir condamner à lui payer le montant de 7.457,49 euros au titre du remboursement des frais engagés pour les travaux de réparation, de remise à neuf et de nettoyage de l'appartement - ce montant tenant compte de la garantie locative de 3.750.- euros -, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 21 février 2024, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- le voir condamner à lui payer le montant de 1.000.- euros au titre d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

- le voir condamner à lui payer le montant de 1.000.- euros au titre des frais d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil ; et
- le voir condamner au frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa requête, PERSONNE1.) explique que l'état des lieux de sortie du 29 novembre 2023 aurait mis en lumière de nombreux dégâts affectant l'appartement donné en location.

Il demande l'indemnisation des frais de remise en état de l'appartement et de nettoyage pour un montant total de 11.207,49 euros, se composant comme suit :

- facture de la société SOCIETE1.) d'un montant de 82,50.- euros,
- facture de la société SOCIETE2.) d'un montant de 9.924,99 euros, et
- facture de la société SOCIETE3.) d'un montant de 1.200.- euros.

Compte tenu de la libération de la garantie locative émise par la société SOCIETE4.) le 8 mars 2024 pour le montant de 3.750.- euros, PERSONNE1.) sollicite la condamnation d'PERSONNE2.) au paiement de la somme de 7.457,49 euros (11.207,49 - 3.750).

A l'audience des plaidoiries du 30 septembre 2024, PERSONNE2.) conteste l'ensemble des demandes adverses tant en leur principe qu'en leur quantum.

Il sollicite reconventionnellement la restitution de la garantie locative d'un montant de 3.750.- euros.

Il convient de lui donner acte de sa demande reconventionnelle.

PERSONNE1.) conclut au rejet de la demande en restitution de la garantie locative.

Appréciation

Les demandes principales et reconventionnelle, introduites dans les formes et délais de la loi, sont à déclarer recevables.

1. Demandes principales

1.1. Indemnisation des frais de remise en état

PERSONNE1.) réclame indemnisation du montant total de 7.457,49 euros à titre d'indemnisation des frais de remise en état et de nettoyage de l'appartement correspondant au total des trois factures ci-après reprises (9.924,99 + 82,50 + 1.200), dont à déduire la garantie locative de 3.750.- euros.

- selon facture de la société SOCIETE2.) du 5 février 2024 d'un montant total de 9.924,99 euros TTC
- les postes divers suivants :

- pos. 020 : le montant de 95.- euros (à augmenter de la TVA à 17%) pour l'enlèvement de l'étagère dans le living et sa mise au rebut,
- pos. 030 : le montant de 199.- euros (à augmenter de la TVA à 17%) pour le remplacement de la courroie du volet roulant dans la cuisine,
- pos. 040 : le montant de 198.- euros (à augmenter de la TVA à 17%) pour le remplacement de la lampe à poser en acier inoxydable de la terrasse,
- pos. 060 : le montant de 75.- euros (à augmenter de la TVA à 17%) pour la fixation de l'ouverture arrachée de la boîte à fusibles,
- pos. 070 : le montant de 19.- euros (à augmenter de la TVA à 17%) pour le remplacement de l'ampoule de la lampe murale extérieure,
- pos. 090 : le montant de 325.- euros (à augmenter de la TVA à 17%) pour l'enlèvement et le renouvellement des joints de silicone dans la douche et le sol de la salle de bains,
- pos. 100 : le montant de 125.- euros (à augmenter de la TVA à 17%) pour l'enlèvement et la mise au rebut du châssis de la porte à deux battants du living,
- pos. 110 : le montant de 1.695.- euros (à augmenter de la TVA à 17%) pour la livraison et la pose d'un nouveau châssis de porte à deux battants,
- pos. 120 : le montant de 145.- euros (à augmenter de la TVA à 17%) pour l'enlèvement et la mise au rebut de tous les plafonniers,
- pos. 130 : le montant de 90.- euros (à augmenter de la TVA à 17%) pour la fourniture et la fixation de six douilles aux plafonds y compris les ampoules,

➤ les postes relatifs aux travaux de peinture de l'appartement suivants :

- pos. 010 : le montant de 125.- euros (à augmenter de la TVA à 17%) pour les travaux de protection de collage avant mise en peinture,
 - pos 050 : le montant de 145.- euros (à augmenter de la TVA à 17%) pour l'enlèvement des interrupteurs et leur re fixation après peinture,
 - pos. 080 : le montant de 295.- euros (à augmenter de la TVA à 17%) pour l'enlèvement de toutes les agrafes aux emplacements de stationnement n° 11 et 12 et de la cave, le rebouchage des trous et mise en peinture,
 - pos. 140 : le montant de 1.672.- euros (à augmenter de la TVA à 17%) pour l'enlèvement du Scandatex déchiré et endommagé, le masticage, le ponçage, la fourniture et collage de nouveau Scandatex en raison de gros trous de chevilles (40 m² à 41,80 euros unitaire),
 - pos. 150 : le montant de 1.124,80 euros (à augmenter de la TVA à 17%) pour la mise en peinture des plafonds en double couche (76 m² à 14,80 euros unitaire),
 - pos. 160 : le montant de 2.073,50 euros (à augmenter de la TVA à 17%) pour la mise en peinture des murs en double couche Latex (145 m² à 14,30 euros unitaire),
 - pos. 170 : le montant de 81,60 euros (à augmenter de la TVA à 17%) pour le supplément couleur pour la cuisine (6,80 m² à 6,80 euros unitaire) ;
- selon facture de la société SOCIETE1.) du 9 février 2024 d'un montant de 82,50 euros TTC pour le réglage de la face du meuble carrousel de la cuisine ;
 - selon facture de la société SOCIETE3.) du 31 janvier 2024 pour le montant de 1.200.- euros TTC pour le nettoyage à fond de l'appartement.

Afin d'étayer ses prétentions, PERSONNE1.) se base sur les trois prédites factures, sur les états des lieux d'entrée et de sortie ainsi que sur le contrat de bail.

PERSONNE2.) conteste les revendications adverses au motif que tout aurait été en bon état et que les quelques traces et griffes n'auraient pas dépassé une usure normale après une occupation de 7 ans.

Il se prévaut des clauses particulières du contrat de bail figurant à la page 9 du contrat de bail selon lesquelles le bailleur se serait contractuellement engagé à supporter les frais de repeinture. Pour le surplus, l'enlèvement du papier peint, la repose de nouveau papier peint ainsi que les travaux de peinture proprement dits ne seraient que le résultat d'une usure normale à l'issue d'un bail de 7 ans. Il argue encore que les stipulations contractuelles à la page 7 lui auraient permis de percer des trous.

Il fait valoir que l'éclairage de la terrasse était renseigné dans l'état des lieux d'entrée comme ne fonctionnant pas.

PERSONNE2.) conteste la facture de la société SOCIETE3.) laquelle ne serait pas en relation causale, d'un point de vue du temps écoulé, avec l'occupation des lieux par le locataire mais ferait suite aux travaux notamment de repeinture lesquels seraient à charge du bailleur en vertu de l'engagement contractuel de ce dernier renfermé à la page 9 du contrat de bail.

Il conteste encore l'état de saleté de la salle de bains, explique ne jamais s'être servi du four de la cuisine et ne pas être responsable du prétendu caoutchouc du four endommagé. Il donne à considérer que l'état de la cuisine n'était d'ailleurs pas englobé dans le constat d'état des lieux d'entrée.

Il réfute la facture de SOCIETE1.) au motif que le meuble carrousel n'était pas cassé.

Aux termes de l'article 1728 du Code civil, le preneur est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille.

Selon 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 aient eu lieu sans sa faute.

Dans le mécanisme de l'article 1732 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 (cf. TAL, 5 février 1987, rôle n° 35.323).

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 (cf. Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, p. 343).

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. Il y a cependant lieu de préciser que la présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du Code civil n'est qu'une présomption simple qui tombe devant la preuve

de l'absence de faute. Cette preuve est rapportée, si le preneur établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée. Le preneur peut également s'exonérer en établissant que les pertes ou dégâts sont dus à des causes positives, par rapport auxquelles toute faute est exclue dans son chef ou dans le chef de ceux dont il est responsable (cf. Marianne Harles, op. cit., p. 344).

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués dans le même état qu'il les a reçus lors de la prise à bail (abstraction faite de l'usure normale) est une obligation de résultat dans son chef. Le bailleur n'a rien à prouver sauf le fait matériel de la dégradation ou de la perte, le preneur étant responsable par le seul fait de l'existence d'une dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la conclusion du contrat (cf. Trib. d'arr. Lux., 21 octobre 2014, n° 160.810 du rôle).

Le locataire ne peut pas se contenter d'une preuve indirecte. Le fait d'avoir disposé du bien avec toute la prudence voulue, et dès lors l'absence de faute de sa part démontrée, ne suffirait pas pour l'affranchir. Le locataire est tenu de prouver la cause étrangère ou la vétusté de manière positive.

En vertu des articles 55 et 58 du Nouveau Code de procédure civile, les parties ont la charge d'alléguer à l'appui de leurs prétentions les faits propres à les fonder et il appartient à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Au vu de ces principes directeurs qui régissent la charge des preuves, il appartient donc aux parties de soumettre les éléments de preuve qui justifient leurs prétentions.

Le juge apprécie les prétentions au vu des éléments de preuve, dont les pièces, que les parties lui soumettent.

L'incertitude et le doute subsistant à la suite de la production d'une preuve doivent nécessairement être retenus au détriment de celui qui avait la charge de la preuve. Il n'est pas suffisant de retenir la vraisemblance d'un fait pour le tenir pour établi. Un jugement ne peut donc être fondé sur des preuves qui laissent subsister une incertitude (cf. CA, 21 décembre 2011, n° 31.982 du rôle ; cf. Cass. belge, 19 décembre 1963 ; cf. Cass. fr., ch. soc., 31 janvier 1962, et Cass. fr., ch. soc., 15 octobre 1964, cités dans Patrick Kinsch, Probabilité et certitude dans la preuve en justice, JTL, 2009, p. 42 et s., n° 18 et s.).

En présence d'états des lieux d'entrée et de sortie, l'obligation de restitution des lieux dans le chef du locataire s'apprécie suivant l'état comparatif des lieux, à son entrée et à sa sortie.

En l'espèce, des états des lieux d'entrée contradictoire et de sortie ont été dressés.

Il y a lieu d'examiner point par point les revendications formulées.

- Frais d'enlèvement du papier peint, pose de nouveau papier peint et mise en peinture de la facture de la société SOCIETE2.) du 5 février 2024

Le défraîchissement de la peinture, dont il n'apparaît pas qu'il présente un caractère anormal, ne saurait être mis à charge du locataire. On considère souvent que les peintures s'amortiraient normalement en neuf années, quelle que soit leur nature. En réalité, leur durée, en état satisfaisant, dépend de nombreux éléments, comme leur nature et leur qualité intrinsèque, les caractéristiques du support, la qualité de la mise en œuvre, aussi la destination des locaux loués et peints. Si la peinture n'est point considérée comme amortie et doit dès lors être refaite par suite d'un manque de soin ou d'une faute du preneur, celui-ci supporte une partie du coût des travaux de remise en état, au prorata de la durée de son occupation par rapport à la durée normale. On ne peut cependant généraliser quant à la durée de l'amortissement. Si le critère de neuf années peut être considéré valable en principe, la durée de la conservation en bon père de famille varie ; elle peut être inférieure ou supérieure selon le cas. Même si la peinture est par hypothèse considérée comme amortie, le preneur reste tenu de réparer localement les petites dégradations à l'enduit, attribuables notamment à la pose d'accessoires de tapisserie, de chevilles, de clous ou de crampons ; et il procède, après ponçage, à une retouche localisée, en utilisant une peinture de même ton que celle qui est en place. D'autre part, même amortie, la peinture doit être rendue propre à la sortie des lieux (cf. Marcel La Haye & Joseph Vankerckhove, Les Nouvelles, n° 945).

Concernant les papiers de tapisserie, si le preneur a causé des dégâts, il peut être tenu au moment de la sortie d'une intervention dans le coût du renouvellement du papier, du détapissage et éventuellement de la réparation des enduits. Il faudra naturellement tenir compte de l'amortissement éventuel (cf. Marcel La Haye & Joseph Vankerckhove, Les Nouvelles, n° 941).

Se pose en l'espèce la question quant au prétendu engagement contractuel du bailleur à pourvoir à supporter les frais de repeinture figurant à la page 9 du contrat de bail sous l'intitulé « *Clauses particulières* » :

« En cas de résiliation de bail avant le 1^{er} terme de 2 ans pour quelque cause que ce soit, le propriétaire procédera aux frais du locataire à la remise en parfait état neuf de la peinture de l'appartement se chiffrant forfaitairement à 2.300. € (deux mille trois cents euros). La remise ne peinture s'effectuera la semaine précédant la remise des clés et/ou le départ du locataire.

Il a été convenu entre le locataire et le propriétaire qu'à la fin du bail, le locataire s'engage à libérer les lieux loués, au moins quinze jours avant la fin du bail afin de permettre au propriétaire d'entreprendre des travaux de rafraîchissement / peintures et d'éventuelles petites réparations et avant la remise des clés du locataire suivant. Faute de libération des lieux en ces termes, le locataire donne son accord au propriétaire d'utiliser son dépôt de garantie (garantie bancaire) afin de couvrir une éventuelle perte locative ».

Il ressort de la lecture combinée de ces deux paragraphes que les parties ont considéré qu'à la fin du bail, soit à l'expiration d'un délai de 7 ans, la peinture est amortie, de sorte que les frais de repeinture incombent exclusivement au bailleur.

Quant aux trous dans les murs, le contrat de bail stipule à la page 7 que « *Le propriétaire permet au locataire d'installer son cabinet dentiste et de percer 2 trous*

(living → salle de bains et salle de bains → garage emplacement 12) afin de permettre le passage des tuyaux d'eaux usés, air comprimé et câble électrique du compresseur et de l'aspiration qui sera installé dans son cocon d'isolation au sol de l'emplacement 12. (...). L'alimentation d'électricité et d'eau se fera par l'appartement à travers les trous percés. Le locataire remet l'appartement en état à la fin du bail. »

Il ressort de ce passage qu'PERSONNE2.) a été expressément autorisé à percer deux trous sous condition de remettre l'appartement en état à la fin du bail.

En l'espèce, il ressort de la partie écrite de l'état des lieux de sortie que les murs du living, de la chambre 1 et de la cave présentent des traces et que le plafond de la cave présente des traces. Il ressort des photos jointes à l'état de sortie que quelques trous parsèment les murs du living, de la chambre 1 et de la cuisine, que l'enduit du plafond dans le living est très localement dégradé, et que le Scandatex dans la chambre 1 est abîmé à plusieurs endroits à proximité de la plinthe ainsi que sur une ligne verticale.

Compte tenu de la doctrine ci-avant reprise et des stipulations contractuelles spécifiques, le tribunal retient que le bailleur est tenu des travaux de mise en peinture proprement dite (pos. 010, 050, 150, 160 et 170), tandis qu'PERSONNE2.) n'est tenu que de réparer localement les dégradations à l'enduit des plafonds, au détapissage du Scandatex, au masticage et ponçage et au renouvellement du Scandatex, en prenant en considération l'amortissement du Scandatex. De même pour la cave et les emplacements de stationnement, le preneur doit assumer le coût de l'enlèvement des agrafes ainsi que le rebouchage des trous.

Dès lors, la pos. 080 est à mettre en compte au preneur pour les seuls travaux d'enlèvement des agrafes et rebouchage des trous évalués à 50.- euros TTC et la pos. 140 est à lui mettre en compte, en tenant en considération l'amortissement du Scandatex, à concurrence du montant de 1.450.- euros TTC.

Dès lors, il y a lieu de faire droit à la demande en indemnisation pour les frais relatifs au papier peint et la peinture évaluée *ex aequo et bono* au montant de 1.500.- euros TTC (1.450 + 50).

➤ les autres postes de la facture de la société SOCIETE2.) du 5 février 2024

- pos. 020 : le montant de 95.- euros (à augmenter de la TVA à 17%) pour l'enlèvement de l'étagère dans le living et sa mise au rebut. Les traces sur les étagères du living n'excèdent pas une usure normale, de sorte que ce montant n'est pas à retenir.
- pos 030 : le montant de 199.- euros (à augmenter de la TVA à 17%) pour le remplacement de la courroie du volet roulant dans la cuisine. Il ressort de l'état des lieux de sortie que le volet de la cuisine ne s'ouvre pas, de sorte que ce montant est à retenir.
- pos 040 : le montant de 198.- euros (à augmenter de la TVA à 17%) pour le remplacement de la lampe à poser en acier inoxydable de la terrasse. Il ressort de l'état des lieux de sortie que l'éclairage de la terrasse est endommagé et une photo montre qu'une lampe de sol en acier inoxydable est cassée. Contrairement à

l'allégation du preneur, l'état des lieux d'entrée n'indiquait pas son non-fonctionnement, mais se contentait de retenir « *fonctionne, mais pas lampe initiale* ». Le montant de 198.- euros (à augmenter de la TVA à 17%) est dès lors à retenir.

- pos. 060 : le montant de 75.- euros (à augmenter de la TVA à 17%) pour la fixation de l'ouverture arrachée de la boîte à fusibles. Il ressort des photos annexées à l'état des lieux de sortie que le cadre de la boîte à fusibles a été arraché, nécessitant sa refixation. Le montant de 75.- euros (à augmenter de la TVA à 17%) est partant à retenir.
 - pos. 070 : le montant de 19.- euros (à augmenter de la TVA à 17%) pour le remplacement de l'ampoule de la lampe murale extérieure. L'état des lieux de sortie ne fait pas état d'une ampoule d'une lampe murale extérieure défectueuse, de sorte que ce poste n'est pas à retenir.
 - pos. 090 : le montant de 325.- euros (à augmenter de la TVA à 17%) pour l'enlèvement et le renouvellement des joints de silicone dans la douche et le sol de la salle de bains. Il ressort des photos annexées à l'état des lieux de sortie que les joints en silicone dans la salle de bains sont noircis, de sorte que le montant de 325.- euros (à augmenter de la TVA à 17%) est partant à retenir.
 - pos. 100 : le montant de 125.- euros (à augmenter de la TVA à 17%) pour l'enlèvement et la mise au rebut du châssis de la porte à deux battants du living et le pos. 110 : le montant de 1.695.- euros (à augmenter de la TVA à 17%) pour la livraison et la pose d'un nouveau châssis de porte à deux battants. Il ressort de l'état des lieux de sortie que la porte du living est abîmée et présente des trous. Les photos y jointes montrent clairement des trous dans le châssis de la porte. Dès lors, les postes 100 et 110 pour les montants indiqués dans la facture sont à retenir, soit le montant total de 1.820.- euros.
 - pos. 120 : le montant de 145.- euros (à augmenter de la TVA à 17%) pour l'enlèvement et la mise au rebut de tous les plafonniers et pos. 130 : le montant de 90.- euros (à augmenter de la TVA à 17%) pour la fourniture et la fixation de six douilles aux plafonds y compris les ampoules. L'état des lieux ne faisant mention d'aucun plafonnier abîmé, les postes 120 et 130 ne sont pas à retenir.
- réglage de la face du meuble carrousel de la cuisine selon facture de la société SOCIETE1.) du 9 février 2024

L'état des lieux de sortie indique qu'au niveau de la cuisine, les placards sont en bon état avec la mention manuscrite « *porte armoire casserole* » sans autre indication. Les photos produites ne permettent pas de se prononcer sur la nécessité d'un réglage de la face de ce meuble, de sorte que ce poste n'est pas à retenir.

- Nettoyage de l'appartement suivant facture de la société SOCIETE3.) du 31 janvier 2024

La facture SOCIETE3.) d'un montant de 1.200.- euros TTC pour un nettoyage à fond de l'appartement n'englobant pas - selon les indications fournies lors des plaidoiries

par le mandataire du bailleur - la terrasse, nettoyage à effectuer le 9 février 2024, soit plus de deux mois après la sortie du locataire et dont le devis à la base n'est pas produit, semble s'apparenter à des frais de nettoyage après remise en peinture de l'appartement.

Dans la mesure toutefois où l'état des lieux de sortie indique la mention « à nettoyer » pour le sol et les fenêtres du living, pour le WC, pour le sol de l'emplacement de la salle de bains et qu'une photo montre l'état de saleté du four de la cuisine, le tribunal fait droit à la demande en indemnisation pour les frais relatifs au nettoyage à concurrence du montant de 300.- euros TTC.

Au vu des développements qui précèdent, l'indemnisation des dégâts locatifs et frais de nettoyage est fondée à concurrence du montant de 4.861,89 euros [(199 + 198 + 75 + 325 + 125 + 1.695 à augmenter de la TVA à 17 %) + 1.500 + 300].

Déduction faite de la garantie locative de 3.750.- euros tirée par le bailleur le 8 mars 2024, la demande de PERSONNE1.) est fondée à hauteur de 1.111,89 euros et il y a lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.111,89 euros, avec les intérêts légaux à partir du présent jugement, jusqu'à solde.

1.2. Remboursement des frais d'avocat

Par arrêt du 9 février 2012 (n° 5/12), la Cour de cassation a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constituent pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. Suivant cette décision, les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. La Cour a, en effet, retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (Cour d'appel, 20 novembre 2014, n° 39.462).

Force est toutefois de constater que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est pas obligatoire. Le tribunal considère dès lors que le choix de PERSONNE1.) de faire gérer le litige l'opposant à la partie défenderesse, par une tierce personne qu'elle rémunère, ne saurait être opposable à la partie défenderesse, dans la mesure où il ne s'agit pas d'un préjudice imputable à une faute de la partie adverse, mais d'un choix délibéré dont PERSONNE1.) doit seul supporter les conséquences.

2. Demande reconventionnelle

Le tribunal est saisi d'une demande en restitution de la garantie locative pour le montant de 3.750.- euros.

Dans la mesure où les dégâts dépassent le montant de la garantie locative de 3.750.- euros, la demande en remboursement de la garantie locative encourt le rejet.

3. Indemnité de procédure

PERSONNE1.) sollicite encore une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Le requérant est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure, alors que la condition de l'iniquité requise par la loi fait défaut.

4. Exécution provisoire

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.

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 vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

Par ces motifs

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

reçoit la requête en la forme ;

donne acte à PERSONNE2.) de sa demande reconventionnelle ;

dit les demandes principales et reconventionnelle recevables ;

dit la demande principale en indemnisation des dégâts locatifs - déduction faite de la garantie locative de 3.750.- euros - fondée à concurrence du montant de 1.111,89 euros et en **déboute** pour le surplus ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.111,89 euros, avec les intérêts légaux à partir du présent jugement, jusqu'à solde ;

dit la demande reconventionnelle en restitution de la garantie locative non fondée et en **déboute** ;

dit la demande en remboursement des frais d'avocat à hauteur de 1.000.- euros non fondée et en **déboute** ;

dit la demande en obtention d'une indemnité de procédure non fondée et en **déboute** ;

rejette la demande en exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Katia FABECK, juge de paix, assistée du greffier Tom BAUER, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Katia FABECK
Juge de paix

Tom BAUER
Greffier