

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3829/24
L-BAIL-41/24

Audience publique extraordinaire du 5 décembre 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 en personne à l'audience du 14 novembre 2024

e t

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

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant en personne à l'audience du 14 novembre 2024

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 25 janvier 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 28 mars 2024, puis refixée au 13 juin 2024, puis refixée au 19 septembre 2024, puis refixée au 10 octobre 2024 et puis refixée au 14 novembre 2024.

Lors de la prédite audience, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 25 janvier 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) pour :

- le voir condamner à la somme de 6.600 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges locatives,
- voir déclarer résilié le bail existant entre parties et entendre condamner PERSONNE2.) au déguerpissement endéans un délai de huit jours à compter de la notification du présent jugement,
- le voir condamner à une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

A l'audience du Tribunal du 14 novembre 2024, PERSONNE1.) a renoncé à la demande tendant à la résiliation du bail et de condamnation au déguerpissement alors que PERSONNE2.) aurait quitté les lieux loués le 30 janvier 2024.

A titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, PERSONNE1.) expose que PERSONNE2.) resterait redevable des sommes redues pour les mois de mai, septembre, octobre, novembre et décembre 2023 ainsi que pour le mois de janvier 2024, soit au total la somme de 6.600 euros.

A l'audience du Tribunal du 14 novembre 2024, PERSONNE2.) n'a pas contesté redevoir les sommes réclamées par PERSONNE1.) à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges.

PERSONNE2.) fait cependant valoir qu'il n'a pas pu jouir paisiblement de l'appartement pris en location en raison des agressions physiques incessantes de PERSONNE1.) qui aurait également violé son domicile.

A titre reconventionnel, PERSONNE2.) a conclu à la restitution de la garantie locative de 2.000 euros.

Il y a lieu de lui en donner acte.

Il y aurait lieu à procéder à une compensation entre les sommes dues à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges et la restitution de la garantie locative. PERSONNE2.) a encore donné à considérer qu'il a effectivement quitté les lieux le 15 janvier 2024.

PERSONNE1.) conteste la demande reconventionnelle en restitution de la garantie locative en raison des frais de remise en état de l'appartement en question qui aurait été délaissé dans un état déplorable.

PERSONNE1.) évalue les frais de remise en état à 2.000 euros.

Les arriérés de loyers

PERSONNE2.) ne conteste pas redevoir les loyers impayés réclamés par PERSONNE1.).

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Aucune preuve de paiement concernant les loyers réclamés ne figurant au dossier et en l'absence de toute contestation de PERSONNE2.), il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) à titre d'arriérés de loyers impayés pour la somme de **6.600 euros**.

Cette somme est à augmenter des intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 25 janvier 2024, jusqu'à solde.

Les troubles de jouissance

Il convient de rappeler que l'exception d'inexécution prévue à l'article 1134-2 du Code civil est le droit qu'à chaque partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter son obligation tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due.

L'exception d'inexécution, sous-entendue dans tout contrat synallagmatique, ne permet au locataire de suspendre l'exécution de son obligation de payer les loyers, que si le bailleur n'exécute pas lui-même ses propres obligations contractuelles. Mais pour justifier l'exception, il faut encore un manquement grave, une véritable inexécution de son obligation par le bailleur. Ainsi faut-il que le défaut d'exécution

prive le locataire de pratiquement toute la jouissance des lieux loués (cf. TAL, 18 décembre 1997, n° 59818).

La condition de l'existence d'un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées n'est pas donnée lorsque le preneur reste en possession de la chose louée et lorsqu'il en conserve pour l'ensemble la jouissance (cf. TAL, 21 mars 1991, n° 42950).

L'exception d'inexécution ne peut pas devenir un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer. L'inexécution justifiée suppose un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées (cf. M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, Le louage des choses, Les baux en général, 2e éd., n° 400 et 400 bis).

L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou être suffisamment vraisemblable. Le preneur doit avertir le bailleur du trouble dont il est victime ou des réparations à effectuer, s'il ne l'a pas fait il ne peut retarder le paiement du loyer en alléguant l'inexécution des obligations du bailleur (cf. M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, op. cit. n° 244).

Pour justifier l'exception d'inexécution, le locataire doit donc avoir averti le bailleur du trouble invoqué et le défaut d'exécution invoqué doit avoir privé le locataire de pratiquement toute la jouissance des lieux loués.

En l'espèce, PERSONNE2.) se prévaut de plusieurs troubles de jouissance et plus particulièrement d'agressions physiques de la part de son bailleur et que ce dernier s'est introduit contre son gré dans l'appartement pris en location.

Faute de toute pièce versée à la base de sa demande, les troubles de jouissance invoqués par PERSONNE2.) restent à l'état de pure allégation.

PERSONNE2.) n'a encore pas formulé de demande pécuniaire en relation avec les troubles de jouissance invoqués, de sorte à ce que sa demande est à déclarer **non-fondée**.

Quant à la garantie locative

La garantie locative n'est remboursable que si le preneur justifie de l'exécution de ses obligations et de réparation d'éventuels dégâts locatifs.

N'étant remboursable qu'après entière exécution, le bailleur n'est tenu de remettre le solde revenant au locataire qu'au moment où la garantie locative n'a plus de raison d'être.

La garantie locative est en effet destinée à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du bail et notamment du défaut de paiement des

charges ou des dégâts locatifs. 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.

Aux termes de l'article 1731 du Code civil, s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

L'obligation de restituer la chose en fin de bail est une obligation de résultat dans le chef du preneur. Le bailleur n'a rien à prouver sauf le fait matériel de la dégradation ou de perte, le preneur étant responsable par le seul fait de l'existence de la dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la conclusion du contrat, sauf à démontrer la cause étrangère, le fait qui rend la dégradation ou la perte non imputable au locataire.

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.

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 no 35323).

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. M. HARLES, Le bail à loyer, P. 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.

En l'espèce, il ressort de l'analyse des états des lieux d'entrée du 14 septembre 2022 et de sortie du 30 janvier 2024 qu'au moment d'emménager, PERSONNE2.) a certifié que les lieux étaient dans un état « très bien » voire « bien ».

Il ressort de l'état des lieux de sortie qu'un certain nombre d'équipements de l'appartement qui étaient auparavant dans un bon état sont maintenant qualifiés de « état moyen » et « défraîchi/défectueux ». Il s'agit notamment de l'électroménager de la cuisine, des équipements sanitaires, de la salle de bains et d'une partie des sols et murs de l'appartement.

A titre de pièces justifiant le quantum de la remise en état, PERSONNE1.) a versé trois factures SOCIETE1.) d'un total de (38,10 + 34,70 + 106,50) euros.

Outre ces frais d'outillage, PERSONNE1.) a expliqué qu'il a procédé lui-même à la remise en état de l'appartement.

Au vu des pièces soumises au Tribunal, à savoir l'état des lieux de sortie et des photographies y annexées, il y a lieu d'évaluer, ex aequo et bono, les frais de remise en état à 1.000 euros.

Par conséquent, il y a lieu de faire droit à la demande en restitution de la garantie locative telle que formulée par PERSONNE2.) à concurrence de (2.000 – 1.000 =) **1.000 euros**.

En application de la compensation judiciaire, il y a partant lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de (6.600 – 1.000 =) **5.600 euros**.

Au vu de l'issue du litige, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

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'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Par ces motifs :

le Tribunal de Paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) de sa renonciation à sa demande tendant à la résiliation du bail et tendant au déguerpissement de PERSONNE2.) ;

donne acte à PERSONNE2.) de sa demande reconventionnelle en restitution de la garantie locative ;

la **déclare** recevable ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges à concurrence de **6.600 euros** ;

déclare non-fondée la demande de PERSONNE2.) relative aux troubles de jouissance ;

déclare fondée la demande de PERSONNE2.) en restitution de la garantie locative pour le montant de **1.000 euros**, compte tenu des dégâts locatifs constatés, lesquels sont évalués ex aequo et bono au montant de 1.000 euros ;

par **compensation judiciaire** ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **5.600 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 25 janvier 2024, jusqu'à solde ;

dit non-fondée la demande de PERSONNE1.) tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière