

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 155/25
L-BAIL-307/24

Audience publique du 15 janvier 2025

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 Ousmane TRAORÉ, avocat, en remplacement de Maître Cédric HIRTZBERGER, 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 Marisa ROBERTO, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

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 29 avril 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 17 juin 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Marisa ROBERTO se présenta pour PERSONNE2.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 7 octobre 2024, puis refixée au 2 décembre 2024.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Ousmane TRAORÉ, en remplacement de Maître Cédric HIRTZBERGER, et Maître Marisa ROBERTO furent entendus 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 29 avril 2024, 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 3.423,17.- EUR à titre de restitution de la garantie locative, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 5 mars 2024, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- voir assortir cette condamnation d'une astreinte de 100 EUR par jour de retard jusqu'au paiement du montant principal de 3.423,17 euros, augmenté des intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 5 mars 2024, sinon à compter de la demande en justice, et ce sans limite de plafond,
- s'entendre condamner à lui payer la somme de 1.500.-EUR pour les frais d'avocat exposés dans le cadre de la présente affaire.

La partie requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et elle demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Le requérant expose avoir pris en location auprès de PERSONNE2.), suivant contrat de bail à usage d'habitation signé en date du 13 décembre 2019, un appartement sis à L-ADRESSE3.) pour une durée de quatre (4) ans avec

prise d'effet au 1^{er} février 2020, moyennant un loyer mensuel de 1.300.- EUR et d'avances sur charges locatives d'un montant de 150.-EUR.

Une garantie locative d'un montant 3.900.- EUR aurait également été fournie.

En date du 30 septembre 2023, le requérant a résilié le contrat de bail conclu avec la partie défenderesse et un état des lieux de sortie aurait été réalisé.

Toutefois, la partie défenderesse aurait injustement retenu la somme de 3.423,17.- EUR sur la garantie bancaire à titre de dommage locatif, au motif qu'il aurait abimé un sèche-serviette, qui présenterait de la rouille ainsi que des craquelures tel que retenu dans l'état des lieux de sortie. Il est précisé que le montant déduit de la caution correspond aux frais de remplacement du sèche-serviette suivant facture versée par la partie défenderesse.

Le requérant conteste que les dégradations en question lui soient imputables, étant donné qu'il aurait fait usage en bon père de famille du sèche-serviette et que ce dernier accuserait d'une ancienneté de plus de dix années. En outre, un défaut de fabrication au niveau de la peinture ne saurait être exclu.

Néanmoins, la partie défenderesse aurait rejeté toute tentative de règlement à l'amiable du litige en partageant la responsabilité.

Il estime que les frais de remplacement sont surfaits étant donné que le sèche-serviette est toujours encore en état de fonctionnement et qu'en tout état de cause le remplacement devrait se faire par un produit équivalent bien moins cher que le modèle installé par la partie défenderesse. A ce titre, il verse plusieurs offres de prix inférieures au montant retenu par la partie défenderesse.

A l'audience des plaidoiries, il sollicite le rejet des pièces communiquées tardivement par la partie défenderesse. Quant au fond, il estime qu'en cas de condamnation à sa charge seul un montant d'au plus de 200.- EUR pourrait lui être imputé au vu des offres pour sèches-serviettes qu'il a fournies. Il a encore fait valoir que le bailleur n'avait pas indiqué le prix d'achat du radiateur ni la marque de celui-ci. En outre, un défaut de conception du sèche-serviette voire même un manque d'entretien dans le chef du bailleur ne pourrait également pas être exclu. Finalement, il fait plaider que la partie défenderesse n'aurait pas envisagé l'option de faire relaquier ledit sèche-serviette qui pourrait s'avérer bien moins onéreuse.

PERSONNE2.)

La partie défenderesse s'oppose à la restitution de la garantie locative au motif que le sèche-serviette a été endommagé par la partie requérante nécessitant son remplacement. Elle fait valoir que le même modèle est

installé dans tous les appartements situés dans l'immeuble construit en 2010, et qu'aucun des sèche-serviettes en question n'a subi de dégradations à ce jour hormis celui se trouvant dans le logement loué par PERSONNE1.).

A ce titre, elle formule une offre de preuve par l'audition des témoins PERSONNE3.), PERSONNE4.) et « PERSONNE5.) ».

PERSONNE2.) a encore fait plaider que ledit sèche-serviette était affecté d'aucune dégradation lors de la prise de possession par la partie requérante et aurait une durée de vie de 30 ans au moins, de sorte qu'il ne saurait être question de vétusté de ce dernier.

Elle a expliqué qu'il avait fallu remettre le même modèle de sèche-linge dans la salle de bains, étant donné que les attaches au mur en carrelage seraient uniquement adaptées à ce dernier.

Dans l'hypothèse d'une éventuelle condamnation, il n'y aurait pas lieu de prononcer une astreinte étant donné qu'elle aurait toujours agi de bonne foi.

La demande en remboursement des frais d'avocat serait à rejeter étant donné qu'aucune preuve de paiement ne serait fournie en l'espèce et s'y ajouterait qu'elle n'aurait commis aucune faute justifiant sa condamnation.

L'indemnité de procédure sollicitée par le requérant serait également à rejeter, l'iniquité n'étant pas donnée en l'espèce.

A titre reconventionnel, elle a sollicité une indemnité de procédure de 1.000.- EUR.

Appréciation de la demande

➤ Communication tardive de pièces

Le requérant fait valoir que la farde de pièces n°II contenant 2 pièces ne lui a pas été communiquée en temps utile et sollicite son rejet.

Aux termes de l'article 279 du Nouveau Code de procédure civile, la partie qui fait état d'une pièce s'oblige à la communiquer à toute autre partie à l'instance. L'article 282 du même Code spécifie que le juge peut écarter des débats les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile. Il est cependant admis qu'il n'écarter les pièces que si du fait de cette communication tardive, un préjudice est accru à l'autre partie.

Le respect du principe du contradictoire exige que les pièces non communiquées doivent être rejetées. En effet, il est interdit au juge de fonder sa décision sur une pièce produite par l'une des parties et non communiquée

aux adversaires. À défaut de mettre à l'écart les pièces non communiquées, la décision encourt l'annulation pour violation du principe du contradictoire (v. Jurisclasseur, Procédure civile, Fasc. 622 : Communication de pièces, n°15).

La défenderesse admet avoir communiqué la farde n° II contenant 2 pièces le vendredi 29 novembre 2024 à la partie adverse soit à peine 3 jours avant l'audience.

Il y a dès lors lieu, au vu des principes sus énoncés, d'écarter des débats ladite farde de pièces.

➤ 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 constant en cause et non contesté que les dégradations figurant dans l'état des lieux de sortie affectant le sèche-serviette situé dans la salle de bains, à savoir de la rouille et des craquelures dans la peinture, sont apparues au moment où PERSONNE1.) était locataire de l'appartement appartenant à la partie défenderesse.

Contrairement aux affirmations de la partie requérante, le sèche-serviette n'est pas à amortir de la même façon que la peinture revêtant les murs d'un logement. En effet, l'appareil en question est revêtu d'une couleur en émail protectrice censée durer et il n'est, contrairement aux murs d'un appartement, pas d'usage de procéder à une remise en peinture régulière des sèche-serviettes. Lesdits dégâts ne sauraient dès lors être considérés comme usure normale, de sorte qu'il revient au locataire de supporter les coûts de leur remise en état.

Le requérant a encore fait plaider qu'il n'était pas exclu que le sèche-serviette comportait des défauts de conception, étant donné qu'il en aurait fait un usage normal, de sorte que de telles dégradations au niveau de la peinture n'auraient pas dû apparaître.

Pour pouvoir prospérer dans sa demande, le preneur doit non seulement établir le vice, mais il a encore l'obligation d'avertir immédiatement le bailleur de la survenance de ce vice. Le locataire doit non seulement informer le bailleur de l'existence du vice, mais il doit également le mettre en demeure de remédier à la situation. Le locataire qui néglige d'avertir son bailleur est déchu du droit d'invoquer la garantie du bailleur (Marianne HARLES, Le bail à loyer : Compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, no 93).

Le preneur qui invoque la garantie des vices doit prouver l'existence de ceux-ci à la base du dommage causé.

En l'espèce, le locataire ne rapporte aucun élément de preuve d'un éventuel vice affectant le sèche-serviette et il a, de son propre aveu, jamais averti le bailleur de l'apparition de rouille et de craquelures au niveau de la peinture au cours du bail.

La partie requérante ne saurait dès lors prospérer dans son moyen de défense.

Au vu de ce qui a été retenu, l'offre de preuve formulée par la partie défenderesse est encore à déclarer sans objet.

Les parties sont encore en désaccord quant à valeur de remplacement dudit sèche-serviette.

PERSONNE2.) estime son préjudice à la somme de 3.423,17.- EUR correspondant aux frais de remplacement dudit sèche-linge suivant le devis fourni par la société SOCIETE1.) SA qui serait la société qui aurait initialement installé ledit appareil. Il s'agirait d'un modèle de haut standing ce qui expliquerait le coût élevé.

La requérante pour sa part estime que les frais de remplacement seraient surfaits, étant donné qu'un sèche-serviette pourrait facilement s'obtenir sur le marché pour 200.- EUR et non pas pour 2.110,98.-EUR comme en l'espèce.

En outre, la partie défenderesse n'aurait pas exploré la possibilité de faire relaquier le sèche-serviette au lieu de le faire remplacer par un nouveau modèle et il conviendrait de tenir également compte de son ancienneté.

Le tribunal constate qu'il ne dispose d'aucune information quant au modèle de sèche-serviette qui avait été initialement installé ainsi que sa valeur. En outre, la juridiction de céans ignore s'il est possible de repeindre ledit sèche-linge.

Toutefois, il appartenait à PERSONNE2.) de rapporter la preuve de l'impossibilité de réparer ledit sèche-serviette, respectivement de le faire relaquier, de sorte que le tribunal retient que cela est possible.

Néanmoins, il ressort du devis versé en cause que le démontage et le vidage du circuit de chauffage revient à lui seul à la somme de 583,93.- EUR.

Dans la mesure où il est nécessaire de démonter le sèche-serviette, afin de le relaquier, il a lieu de retenir ces frais comme étant nécessaires.

Au vu des développements qui précèdent et en tenant compte d'une certaine vétusté du sèche-serviette, l'appareil ayant été installé environ en l'an 2010, le tribunal évalue *ex aequo et bono* les frais de remise en état à 1.250.- EUR.

➤ Quant au remboursement de la garantie locative

PERSONNE1.) sollicite le remboursement de la somme de 3.423,17.- EUR qui a été retenue par le bailleur sur la garantie locative de 3.900.- EUR initialement fournie.

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent que seule une retenue de 1.250.- EUR à titre de dommages locatifs est justifiée, de sorte que la demande de PERSONNE1.) en restitution de la garantie locative est à déclarer fondée pour la somme de $(3.900 - 1.250 =) 2.650.-$ EUR avec les intérêts légaux à partir du 5 mars 2024, date de la mise en demeure, jusqu'à solde.

Toutefois, il n'y a pas lieu à assortir la condamnation d'une astreinte, les conditions n'étant pas réunies en l'espèce.

➤ Quant aux frais d'avocat

Quant aux frais d'avocat exposés par la partie requérante, il convient de rappeler que le tribunal, saisi en vertu des dispositions de l'article 3-3° du Nouveau Code de procédure civile, est compétent pour connaître de la demande tendant à la répétition des frais et honoraires d'avocat en vue de la récupération de créances nées du contrat de bail, pour présenter un lien direct avec l'exécution du contrat de bail et constituer une demande accessoire aux demandes principales (cf. Cass., 22 avril 2021, n° 66/2021, n° CAS-2020-00075 du registre).

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 (cf. Cour, 20 novembre 2014, n° 39462 du rôle).

Néanmoins, à défaut de produire la moindre pièce justifiant les frais d'avocat exposés pour la défense de ses intérêts dans le cadre du présent litige, PERSONNE1.) est à débouter de ce chef de sa demande.

➤ Les accessoires

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, les demandes respectives des parties en obtention d'une indemnité de procédure sont toutes à déclarer 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.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de la prononcer.

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 et en premier ressort,

écarte la farde n°II de 2 pièces versée par Maître Marisa ROBERTO des débats ;

déclare la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) recevable ;

déclare la demande principale recevable ;

déclare la demande de PERSONNE1.) fondée à concurrence de la somme de 2.650.- EUR ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 2.650.- EUR, avec les intérêts légaux à partir du 5 mars 2024, date de la mise en demeure, jusqu'à solde ;

dit la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnisation pour frais d'avocat **non fondée** et en déboute ;

dit non fondées l'ensemble des demandes en obtention d'une indemnité de procédure ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

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