

Texte pseudonymisé

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

Rép. fiscal

No. 806/23

Audience publique du dix mars deux mille vingt-trois

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 originaire,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Henry DE RON, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

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

partie défenderesse originaire,
partie demanderesse sur reconvention,

comparant par Maître Marie-Pierre BEZZINA, en remplacement de Maître Claude WASSENICH, avocats 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 21 juillet 2022.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 5 septembre 2022 à 9h salle 1.19.

L'affaire connut plusieurs remises.

L'affaire fut refixée à l'audience du 13 février 2023, lors de laquelle l'affaire fut utilement retenue. Maître Anne THEISEN, en remplacement de Maître Henry DE RON, se présentant pour le demandeur et Maître Marie-Pierre BEZZINA, comparant pour le défendeur, ont été 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 reporté,

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 21 juillet 2022, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 986,65 EUR à titre de solde du décompte annuel de charges, à majorer des intérêts légaux à compter de la mise en demeure (envoyée par fax) du 25 janvier 2022, sinon de la demande en justice, sinon du jugement jusqu'à solde. La requérante sollicite par ailleurs l'exécution provisoire sans caution du jugement (sinon l'allocation d'une provision de 986,65), une indemnité de procédure de 250,- EUR et la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

La requérante expose que PERSONNE2.) refuse injustement de régler trois postes du décompte de charges, à savoir :

- un montant de 626,12 EUR dû au titre des frais généraux et portant principalement sur une série de cinq interventions pour le débouchage des canalisations (le montant de 626,12 EUR étant la quote-part qui incombe à PERSONNE2.)) ; la demanderesse soutient que ces interventions ont été causées, non pas par une usure normale/vétusté, mais par la négligence des locataires qui sont à l'origine du blocage des canalisations (il ressort en effet des pièces qu'il y a eu un débouchage causé par une bouteille (« *Verstopfung durch Flaschenhals* »), par de la graisse (« *Fettablagerung* ») et par du papier (« *Papierstau* ») ; en tout état de cause, la demanderesse conteste encore qu'un propriétaire devait faire nettoyer tous les 3-5 ans les canalisations ; en tout état de cause, cela justifierait tout au plus une seule intervention.
- un montant de 90,- EUR pour une intervention (inutile) en raison d'un prétendu défaut sur la plaque de cuisson (à relever qu'aucun défaut n'a pu être détecté par le technicien);
- un montant de 285,- EUR portant sur le changement de la serrure de la porte de terrasse qui doit être considéré comme réparation locative au sens de l'article 1754 du Code civil.

PERSONNE2.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande adverse.

Il estime que les frais de débouchage sont à charge exclusive du bailleur, alors qu'ils ne sont aucunement dus à une négligence dans le chef des locataires mais à un défaut d'entretien du bailleur, ce dernier n'ayant jamais procédé à un nettoyage des canalisations.

Cet état des choses est confirmé par l'attestation testimoniale de PERSONNE3.), gestionnaire d'immeuble, qui indique ne jamais avoir vu une telle quantité de graisse et de calcaire. Ceci démontre clairement l'absence d'entretien et de nettoyage.

Une grosse masse de calcaire s'est formée et a bloqué les tuyaux. Une fois ladite masse enlevée, le problème a été résolu.

Quant à l'intervention sur la plaque de cuisson (un bruit anormal est apparu et il y avait un risque de surchauffage de la plaque) et le changement de serrure (le montant de 175,- EUR pour la main d'œuvre est en tout état de cause surfait), le défendeur indique que cela fait presque 10 ans qu'il habite les lieux, de sorte que lesdites interventions relèvent de l'usure normale et aucune négligence n'est à retenir dans son chef.

Pour conclure, le défendeur conteste donc la mise en compte des trois postes et formule une demande reconventionnelle en restitution du trop-payé de 14,47 EUR.

PERSONNE2.) conteste encore la demande portant sur l'exécution provisoire, de même que celle basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Appréciation

Il convient de rappeler que les réparations locatives ou de menu entretien sont à charge du locataire, ceci contrairement aux réparations qui touchent à la structure de l'immeuble, au gros œuvre, aux clos et couvert, et aux équipements indispensables à l'utilisation de la chose louée qui incombent au bailleur.

L'article 1754 du Code civil prévoit que « *Les réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux, et, entre autres, les réparations à faire : aux âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes des cheminées, au recrépiment du bas des murailles des appartements et autres lieux d'habitation, à la hauteur d'un mètre ; aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il en a seulement quelques-uns de cassés ; aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle, ou autres accidents extraordinaires et de force majeure, dont le locataire ne peut être tenu ; aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures* ».

Aux termes de l'article 1755 du Code civil, aucune des réparations réputées locatives n'est à charge des locataires quand elles ne sont occasionnées que par la vétusté ou la force majeure.

Ne constitue pas une dégradation engageant la responsabilité du preneur, celle qui résulte de l'usage normal de la chose, de son usure, de sa vétusté même s'il en découle certaines détériorations, car il est manifeste que tout usage de la chose, même normal, l'abîme et la détériore, dans une certaine mesure (Novelles, M. La Haye et J. Vankerckhove, Le louage de choses, tome 1^{er}, éd. Larcier, n° 980).

Il appartient, dès lors, au bailleur - partie demanderesse - d'établir l'existence des dégâts par lui allégués (et pour lesquels il réclame le remboursement des frais) et de prouver qu'ils dépassent l'usure normale/la vétusté.

- les frais liés à l'intervention sur la plaque de cuisson

Sur base de la facture SOCIETE1.) du 24 juin 2021, il y a lieu de retenir qu'aucun défaut n'a pu être constaté par la société SOCIETE1.), de sorte que le caractère utile/nécessaire de ladite intervention, qui s'est faite sur demande du défendeur, n'est pas établi en l'espèce.

Dans ces conditions, les coûts en lien avec ladite intervention sont à charge de PERSONNE2.).

La demande d'PERSONNE1.) portant sur le montant de 90,- EUR est dès lors à déclarer fondée.

- les frais liés à l'intervention sur la serrure de la porte de terrasse

Si le changement de serrure d'une porte est à qualifier de réparation locative au sens de l'article 1754 du Code civil, encore faut-il que la réparation n'est pas due par vétusté pour que le bailleur puisse imputer les frais au locataire.

En l'occurrence, la facture n° 0204 de SOCIETE2.) ne contient aucune précision en ce qui concerne les dégâts à la base du changement de serrure. Aucun autre élément probant n'est par ailleurs versé pour expliquer l'origine et la nature des dégâts.

Dans ces conditions, la demanderesse reste en défaut de prouver que les frais de cette intervention incombent au locataire.

La demande portant sur le montant de 285,- EUR requiert dès lors un rejet.

- **les frais liés aux interventions sur la canalisation**

Il y a eu cinq intervention sur la canalisation, à savoir :

- une intervention de la société SOCIETE3.) du 3 novembre 2020 portant sur le « débouchage de la canalisation » au prix de 215,27 EUR TTC ;
- trois interventions de la société SOCIETE4.) en date des 4 novembre 2020 (débouchage sans autre indication du problème), 5 novembre 2020 (débouchage dû à la présence de « *Plastikflaschenhals sowie Kalkablagerungen* ») et 12 novembre 2020 (débouchage en raison de la présence de « *Ablagerungen* ») pour un prix total de 1.205,10 EUR ;
- une intervention de SOCIETE4.) du 4 avril 2021 (débouchage en raison de « *Fettablagerungen und Papierstau* ») pour un prix de 368,55 EUR.

Il résulte encore de l'attestation testimoniale de Madame PERSONNE3.) que cette dernière a constaté une énorme quantité de calcaire qui a été enlevée de la canalisation lors des interventions en novembre 2020.

Sur base des pièces versées, le tribunal retient que le problème de blocage des canalisations est donc dû à la présence de calcaire (*Kalkablagerungen*), de graisse (*Fettablagerungen*), de papier (*Papierstau*) et même une partie d'une bouteille en plastique (*Plastikflaschenhals*).

Dans ces conditions, il y a lieu de retenir que les interventions relèvent en partie d'un entretien normal dû à l'usure et la vétusté des canalisations, mais également, ceci au vu de la fréquence des interventions et de la présence de corps étrangers, de la négligence du locataire.

A défaut d'autres éléments probants, le tribunal fixe *ex aequo et bono* la participation aux frais du locataire à 50 % de la quote-part retenue par le bailleur, soit au montant de $(626,12 : 2=)$ 313,06 EUR.

Le montant total réclamé par la demanderesse au titre du décompte charges (986,65 EUR) est dès lors à réduire de $(313,06 + 285=)$ 598,06 EUR, de sorte que la demande d'PERSONNE1.) est à déclarer fondée pour la somme de $(986,65-598,06=)$ 388,59 EUR, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice du 21 juillet 2022, jusqu'à solde

Sur base de ce qui précède, la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en remboursement d'avance est à déclarer non fondée.

PERSONNE1.) n'ayant pas justifié en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer le cas échéant, elle est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

La demanderesse conclut encore à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

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'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, respectivement la demande en allocation d'une provision, de sorte qu'elle est à rejeter.

En application de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en dernier ressort,

déclare les demandes recevables,

dit la demande d'PERSONNE1.) fondée jusqu'à concurrence de 388,59 EUR et **déboute** pour le surplus,

dit non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en remboursement d'avances sur charges et en **déboute**,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 388,59 EUR avec les intérêts au taux légal à compter de la demande en justice du 21 juillet 2022, jusqu'à solde,

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

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 par Nous, Steve KOENIG, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière assumée Nathalie SALZIG, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Steve KOENIG

Nathalie SALZIG