

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1921/25
L-BAIL-687/24

Audience publique du 4 juin 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 Fahima TATACHAK, avocate, en remplacement de Maître Marc THEISEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Dudelange

e t

la société **SOCIETE1.) SCI**, société civile immobilière, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

représentée par la société à responsabilité limitée Etude d'avocats GROSS & Associés SARL, établie et ayant son siège social à L-2155 LUXEMBOURG, 78, Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau de

l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, 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 24 septembre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 23 octobre 2024.

A la prédite audience, la société à responsabilité limitée Etude d'avocats GROSS & Associés SARL se présenta pour la société SOCIETE1.) SCI et l'affaire fut contradictoirement fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 2 décembre 2024, puis refixée au 22 janvier 2025 et ensuite au 5 mai 2025.

A l'audience du 5 mai 2025 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Fahima TATACHAK, en remplacement de Maître Marc THEISEN, et Maître Laurent LIMPACH, en représentation de la société Etude d'avocats GROSS & Associés SARL, 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 24 septembre 2024, PERSONNE1.) a fait convoquer la société SOCIETE1.) SCI 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 7.200.- EUR à titre de restitution de la garantie locative, avec les intérêts annuels au taux de 5% à partir du mois de novembre 2022, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

- 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.

A l'appui de sa requête, PERSONNE1.) expose avoir pris en location auprès de la société SOCIETE1.) SCI, suivant contrat de bail à usage d'habitation signé en date du 1^{er} décembre 2020 pour une durée de 18 mois, un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant un loyer mensuel de 2.200.- EUR.

Une garantie locative d'un montant de 7.200.- EUR aurait également été fournie.

Toutefois, au terme du bail et après la réalisation de l'état des lieux de sortie, la partie défenderesse ne lui aurait, sans raison, pas restitué la garantie locative.

A l'audience, il a encore sollicité la restitution du trop-payé de loyer pour le mois de novembre 2022, étant donné qu'il aurait quitté les lieux à partir du 7 novembre et que le lendemain un nouveau locataire aurait pris possession des lieux.

En réponse aux arguments développés par la partie défenderesse, il a fait valoir que le décompte en rapport avec les frais de remise en état des prétendus dégâts locatifs ne concorderait absolument pas avec ce qui aurait été retenu dans l'état des lieux de sortie et à cela s'ajouterait que les devis des différentes sociétés, appelées à effectuer les travaux de réfection, versés en cause dateraient de 2025, bien qu'il ait quitté les lieux en 2022 au courant du mois de novembre. Les décomptes charges pour leur part seraient incompréhensibles et à rejeter.

La société SOCIETE1.) SCI, pour sa part, a, en premier lieu, soulevé l'irrecevabilité de la demande en restitution du trop-payé pour le loyer de novembre 2022 pour constituer une demande nouvelle. Elle a également fait valoir qu'il y aurait lieu d'effectuer une compensation entre le montant de la garantie locative et les frais de remise en état des dégâts locatifs causés par l'ancien locataire ainsi que les arriérés de décomptes charges non réglés. A ce titre, elle a sollicité, sur reconvention, la condamnation de la requérante à la somme de 10.906,99.- EUR, tel que plus amplement repris dans le décompte versé en cause. Elle a encore réclamé la somme de 500.- EUR à titre d'indemnité de procédure.

Quant aux arguments avancés par la requérante, elle a fait valoir que les lieux n'avaient été reloués qu'au courant de mois de décembre 2022 et il y aurait uniquement été procédé à un changement de compteurs en date du 8 novembre 2022.

Plus particulièrement concernant les frais d'avocat, elle a fait valoir que la requérante ne verse aucune preuve de paiement du montant réclamé.

En outre, le locataire aurait causé divers dégâts locatifs, dont des bosses et griffes au niveau du parquet. Au niveau de la cuisine, un tiroir dans le frigo serait cassé, une étagère et un tiroir seraient à remplacer et il y aurait lieu de procéder à un réglage des portes.

Concernant la salle de bains, un tuyau serait à remplacer tout comme il y aurait du calcaire à enlever. L'ensemble des frais de réfection serait à mettre à charge de la partie requérante.

Appréciation

Quant à la demande formulée à l'audience par la partie requérante tendant au remboursement du trop-payé de loyer pour le mois de novembre 2022, il convient de rappeler que l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile dispose que « l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant. »

Une demande est nouvelle lorsqu'elle saisit le juge d'une prétention qui n'était pas déjà soit expressément, soit implicitement, exprimée dans l'acte introductif d'instance. Celui-ci délimite en effet l'étendue du litige en déterminant ses éléments constitutifs, à savoir, les parties, l'objet et la cause. Toute demande présentée en cours d'instance et qui diffère de la demande introductive par l'un de ces trois éléments est par conséquent irrecevable (cf. CA 24.09.1998, No. 20974).

Si la rigueur de ce principe est atténuée, dans une certaine mesure, par la jurisprudence dans le souci d'éviter aux parties d'entamer un nouveau procès sur une question liée à la première, il n'en demeure pas moins que doit être considérée comme demande nouvelle et partant comme demande irrecevable, la demande qui n'est ni réservée ni même virtuellement comprise dans l'acte introductif d'instance.

Répond à ce critère une demande en paiement d'intérêts légaux sur le montant principal, même non comprise dans la demande en justice, alors

qu'il existe entre la demande originaire et la demande additionnelle un lien de connexité évident.

En l'espèce, la demande tendant au remboursement d'un éventuel trop-payé de loyer diffère de par son objet de la demande initiale en restitution de la garantie locative et de la demande figurant dans la requête, de sorte qu'elle est à déclarer irrecevable.

Pour le surplus, la requête introduite par PERSONNE1.) est recevable pour avoir été déposée dans les forme et délai de la loi, tout comme les demandes reconventionnelles formulées par la société SOCIETE1.) SCI.

Quant au fond

Il convient de se prononcer en premier lieu sur l'existence et l'importance des dégradations dont fait état la société SOCIETE1.) SCI avant de pouvoir se prononcer sur la demande principale d'PERSONNE1.) 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.

En l'espèce, le tribunal constate qu'à la fois un état des lieux d'entrée qu'un état de sortie contradictoire ont été réalisés.

Concernant le parquet dans la chambre à coucher, le tribunal relève qu'au début du bail, ce dernier comportait la mention « usure normale » et que l'état des lieux de sortie fait état de « plusieurs griffes et bosses » sans préciser davantage la nature des dégâts.

En ce qui concerne la cuisine, l'état des lieux de sortie renseigne que le meuble présente des « traces d'usures/bosses cf. photos ». Pour le frigo, la case « usure normale » est cochée, mais une remarque y est apposée indiquant qu'un tiroir et une étagère fissurée sont à remplacer.

Finalement, il est mentionné que la salle de bains comporte des traces de calcaire et de rouille et qu'un tuyau est à remplacer sans davantage de précisions.

Contrairement à ce qui est pourtant renseigné dans l'état des lieux de sortie, aucun cliché accompagnant ce dernier ne figure au document soumis au tribunal.

Plus particulièrement, en ce qui concerne la salle de bains de nombreux éléments et notamment ceux en relation avec la robinetterie comportent la mention usure normale dans l'état des lieux d'entrée.

Ainsi au vu du fait que l'état des lieux ne renseigne que de façon sommaire les dégâts locatifs dont les frais de remise en état sont sollicités et qu'aucun reportage photographique n'est versé en cause, le tribunal est dans l'impossibilité de déterminer si les dégradations y figurant dépassent l'usure

normale ou non, de sorte que la partie défenderesse, qui a la charge de la preuve de ses prétentions, ne saurait prospérer dans sa demande.

➤ Quant aux décomptes charges

La partie défenderesse a sollicité sur reconvention le paiement de la somme de 1.792,53.- EUR et 702,75.- EUR, soit 2.495,28.-EUR en tout, au titre des décomptes charges pour les exercices 2021 et 2022 non réglés par la requérante.

La partie requérante a contesté ces montants au motif que les décomptes seraient incohérents.

Au regard du décompte de charges versé en cause établi par le syndic de la copropriété de l'immeuble en question qui ne suscite pas d'interrogation particulière, et en l'absence de critique de la part de la partie requérante concernant un poste de charges précis, il y a lieu de la condamner à payer à la partie défenderesse la somme de 2.495,28.-EUR.

➤ Remboursement de la garantie locative

PERSONNE1.) sollicite le remboursement de la garantie locative de 7.200.-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 SCI SOCIETE1.) peut prétendre à la somme de 2.495,28.-EUR.

La garantie locative étant de 7.200.-EUR, il y a lieu d'ordonner une compensation judiciaire entre ces montants, de sorte que la SCI SOCIETE1.) devra payer à PERSONNE1.) la somme de (7.200 -2.495,28.-EUR) 4.704,72.- EUR.

Toutefois, il n'y a pas lieu d'assortir le montant précité des intérêts « annuels de 5% » non autrement justifiés, mais au taux d'intérêt légal à partir de la demande en justice, à savoir le 24 septembre 2024, jusqu'à solde.

➤ 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 sa demande.

➤ Quant aux accessoires

Le requérant et la défenderesse réclament encore respectivement la somme de 1.000.-EUR et 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 des circonstances du litige, les demandes respectives sont à déclarer non fondées, l'iniquité n'étant rapportée par aucune des parties au procès.

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 à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

déclare la demande d'PERSONNE1.) tendant au remboursement du trop-payé de loyer pour le mois de novembre 2022 irrecevable ;

pour le surplus **déclare** la demande d'PERSONNE1.) recevable ;

déclare la demande reconventionnelle de la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI recevable ;

dit la demande de la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI en indemnisation pour dégâts locatifs non fondée ;

dit la demande de la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI en paiement des arriérés de décomptes charges fondée pour la somme réclamée de fondée pour la somme de 2.495,28.-EUR;

dit que d'PERSONNE1.) dispose d'une créance de 7.200.- EUR au titre de restitution de la garantie locative ;

ordonne la compensation judiciaire entre ces montants ;

partant, **condamne** la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI à payer à d'PERSONNE1.) la somme de 4.704,72.- EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 25 septembre 2024, jusqu'à solde ;

dit la demande d'PERSONNE1.) en obtention du remboursement des frais d'avocat non fondée et en déboute ;

dit non fondées les demandes réciproques 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