

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 4021/24

Dossier no. L-BAIL-483/24

AUDIENCE PUBLIQUE DU MARDI, 17 DECEMBRE 2024

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

SOCIETE1.) SARL, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par Maître Emilie DELGADO, avocat, en remplacement de Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

SOCIETE2.) SA, société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse, comparant par Maître Arthur MIGNOLET, avocat, en remplacement de Maître Emmanuel REVEILLAUD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 8 juillet 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 19 août 2024 à 09.00 heures, salle JP.1.19.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 7 novembre 2024, lors de laquelle Maître Emilie DELGADO, en remplacement de Maître Arsène KRONSHAGEN, se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Arthur

MIGNOLET, en remplacement de Maître Emmanuel REVEILLAUD, comparut pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties 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 a été remis

LE JUGEMENT QUI SUIT

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail conclu en date du 3 décembre 2019, ayant pris effet au 3 décembre 2019 pour une durée de deux années, bail tacitement reconductible d'année en année, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après désignée : la société SOCIETE1.) a donné en location à la société SOCIETE2.) SA (ci-après désignée : la société SOCIETE2.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.) à usage de bureaux, moyennant paiement d'un loyer indexé de 3.600 euros.

B. La procédure et les prétentions des parties

Par requête déposée en date du 8 juillet 2024, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner la partie défenderesse à lui payer le montant de 30.740 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner la partie défenderesse à lui payer une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 483723.

C. L'argumentaire des parties

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la partie requérante fait valoir que suite au jugement du 22 février 2022 ayant notamment prononcé la résiliation du contrat de bail conclu par les parties, la partie défenderesse a libéré les lieux loués fin mai 2022. La cuisine se trouvant dans les lieux loués aurait été complètement brûlée et détruite. La partie requérante disposerait d'un devis qui aurait été établi par la société SOCIETE3.) chiffrant le coût de réparation de la cuisine à 30.740 euros. La partie défenderesse refuserait de régler le susdit montant à la partie requérante. La demande est basée sur les articles 1728 et 1732 du Code civil.

La partie défenderesse s'oppose à la demande tout en faisant valoir qu'elle ne conteste pas la survenance d'un incendie dans la cuisine au cours de la location. Or, elle souligne que toute la cuisine n'était pas brûlée, mais que seulement la hotte, les trois armoires se trouvant en dessous de la plaque de cuisson ainsi que le plafond ont présenté des traces de brûlure et ont été endommagés. Le reste de l'équipement de la cuisine se serait trouvé en bon état. Elle aurait proposé à la partie requérante de réaliser les travaux elle-même, ce que celle-ci aurait cependant refusé. Le devis produit aux débats par la partie requérante est contesté, dès lors

qu'il porte sur une cuisine de haute gamme contrairement à l'ancienne cuisine. La partie défenderesse demande dès lors au tribunal de réduire la demande adverse à de plus justes proportions et elle souligne qu'elle est prête à payer 3.500 euros. Subsidiairement, elle sollicite l'institution d'une expertise pour constater et décrire les dégâts et dégradations affectant tout ou en partie la cuisine, décrire les moyens à mettre en œuvre pour remédier aux dégâts et dégradations, en chiffrer le coût, vérifier la facturation, surveiller la réfection des travaux, s'il y a lieu, et dresser les comptes entre parties.

La partie requérante s'oppose à l'institution d'une expertise qui ne serait pas réalisable, dès lors que la cuisine aurait entretemps été remplacée et pour défaut de pertinence au vu de l'évidence de l'affaire. Elle insiste sur le fait que la cuisine a été totalement détruite lors de l'incendie.

D. L'appréciation du Tribunal

La demande de la société SOCIETE1.) ayant été introduite dans les délais et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

Suivant l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un état 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 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.

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.

La présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du Code civil précité est une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute du locataire.

Cette preuve est rapportée si ce dernier établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée ou l'existence d'une cause étrangère qui ne lui est pas imputable ou que certains dégâts existaient lors de la délivrance du bien loué, sauf si le locataire a reconnu que les lieux se trouvaient en bon état.

Aux termes de 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.

Conformément audit article, il appartient à la société SOCIETE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Suivant contrat de bail conclu en date du 3 décembre 2019, ayant pris effet au 3 décembre 2019 pour une durée de deux années, bail tacitement reconductible d'année en année, la société SOCIETE1.) a donné en location à la société SOCIETE2.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.) à usage de bureaux, moyennant paiement d'un loyer indexé de 3.600 euros.

Les parties s'accordent pour dire que la société SOCIETE2.) a reçu les lieux loués en bon état général au début du bail tel que cela résulte également des termes du contrat de bail conclu par les parties ainsi que de l'état des lieux d'entrée.

Les parties s'accordent encore pour dire qu'un incendie s'est produit dans la cuisine des lieux loués lors de la location.

Les parties sont en désaccord quant à l'ampleur des dégâts ayant été causés par cet incendie.

S'il résulte donc certes des éléments du dossier qu'il y a eu un incendie dans la cuisine dont la société SOCIETE2.) est responsable, la bailleuse a néanmoins l'obligation de modérer son dommage en prenant toutes les mesures raisonnables à cet effet. Or, la partie requérante se limite à produire aux débats une offre émise en date du 30 août 2023 par la société SOCIETE3.) et portant sur le remplacement de l'intégralité de l'ancienne cuisine par une cuisine de haut standing d'un montant total de 26.500 euros HTVA, soit 30.740 euros TTC tout en affirmant que l'ancienne cuisine a entretemps été intégralement remplacée, rendant ainsi par son propre fait toute mesure d'expertise impossible.

La partie requérante n'établit aucunement

- qu'il se soit avéré nécessaire suite à l'incendie de remplacer l'intégralité de la cuisine, la photo versée dans ce contexte n'étant pas suffisante, dès lors qu'elle ne montre que la présence de traces de brûlure au niveau des armoires fixées au-dessus la plaque de cuisson et au niveau d'une partie du plafond ainsi que l'endommagement du plafond et de la hotte et non pas du reste de la cuisine ;
- qu'elle ait contacté d'autres entreprises qui lui ont également proposé le remplacement de la cuisine au même prix en tant qu'unique solution ;
- qu'elle ait effectivement fait remplacer la cuisine litigieuse au prix de 30.740 euros TTC.

Dans ces circonstances et au vu des contestations adverses, il échet de retenir que la partie requérante n'établit pas l'ampleur du préjudice qu'il lui a été causé par le locataire, de sorte qu'elle n'a droit qu'au montant de 3.500 euros que lui propose de régler la partie défenderesse.

La société SOCIETE2.) est dès lors condamnée à payer à la partie requérante la somme de 3.500 euros, avec les intérêts légaux à partir du 8 juillet 2024, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Au vu de l'issue du litige, la demande de la partie requérante en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence de la somme de 350 euros et la partie défenderesse est condamnée à payer le montant de 350 euros à la partie requérante.

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.

Au vu de l'issue du litige, il convient de condamner la partie défenderesse 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 premier ressort,

dit la demande recevable en la forme et partiellement fondée,

partant **condamne** la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 3.500 euros, avec les intérêts légaux à partir du 8 juillet 2024, jusqu'à solde,

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 350 euros,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure de 350 euros,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI