

Texte pseudonymisé

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

Rép. fisc. n° 1802 /25
L-BAIL-172/25

Audience publique du vingt-six mai deux mille vingt-cinq

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

dans la cause

e n t r e

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.) ;

partie demanderesse

comparant par Maître Fayzia HACHEMI ZOHAIR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

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

partie défenderesse

comparant par Maître Frédéric MIOLI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 13 février 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi 24 mars 2025 à 9h, salle JP 0.15 pour fixation.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience du 12 mai 2025, lors de laquelle, Maître Fayzia HACHEMI ZOHAIR, se présentant pour la demanderesse et la défenderesse,

comparaissant par Maître Frédéric MIOLI, furent entendus en leurs moyens et conclusions respectifs.

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 de la justice de paix de Luxembourg en date du 13 février 2025, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg pour voir condamner la défenderesse à restituer la garantie locative de 1.250.- euros indûment retenue, avec les intérêts légaux à partir du 29 mai 2024, et pour voir condamner la défenderesse au paiement de la somme de 2.500.- euros du chef de dommages et intérêts, avec les intérêts légaux à compter d'un délai de huitaine à compter de la signification du jugement.

La partie requérante sollicite encore l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir et la condamnation de la défenderesse aux frais et dépens ainsi qu'à une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

PERSONNE1.) expose avoir pris en location, avec effet au 1^{er} juin 2023, une chambre sise à L-ADRESSE2.), qu'elle aurait versé une garantie locative de 1.250.- euros, que par courrier du 22 avril 2024, elle aurait donné son préavis aux fins de quitter la chambre pour le 31 mai 2024, qu'elle aurait convenu avec la bailleresse d'un état des lieux de sortie le 31 mai 2024, que la bailleresse ne se serait cependant pas présentée sur les lieux, de sorte que la requérante aurait laissé les clés dans la chambre ; bien que les lieux se seraient trouvés en bon état, la partie bailleresse refuserait de restituer la garantie locative, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

La partie demanderesse soutient en outre qu'elle n'aurait pas été en mesure de jouir paisiblement du bien loué alors que

- le bien n'aurait pas été conforme à la réglementation en électricité alors que des câbles d'électricité seraient restés apparents dans la salle de bains
- des travaux auraient été exécutés dans la maison mitoyenne provoquant des désagréments alors que la requérante se serait trouvée en télétravail
- la requérante aurait été dérangée par des allers-retours des agents immobiliers qui seraient venus constamment et sans prévenir à l'avance dans les lieux pour faire des visites afin de relouer la chambre

La requérante réclame à titre d'indemnisation la somme de 2.500.- euros en vue de couvrir la réparation du préjudice causé par les troubles de jouissance ci-dessus évoqués.

A l'audience du 12 mai 2025, la requérante a expliqué que la garantie locative aurait, suite au dépôt de la requête, été intégralement restituée ; elle maintient toutefois sa demande en dommages et intérêts du chef de troubles de jouissance.

PERSONNE2.) s'est rapportée à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande.

Quant au bien-fondé, elle demande acte que la garantie locative a été restituée à la requérante.

Elle conteste le bien-fondé de la demande en dommages et intérêts.

Outre le fait que le contrat de bail disposerait que la locataire ne serait pas en droit de réclamer une indemnisation pour troubles de jouissance, la requérante resterait en défaut d'établir la réalité des troubles de jouissance invoqués, permettant pour le surplus de donner naissance à une indemnisation.

Les attestations testimoniales versées en cause de ce chef par la requérante seraient dénuées de pertinence en ce qu'elles ne seraient pas suffisamment précises et feraient état de ouï-dire.

Appréciation

La demande, régulière en la forme, est à déclarer recevable.

Suivant contrat de bail avec effet au 1^{er} juin 2023, PERSONNE1.) a pris en location auprès de PERSONNE2.) une chambre meublée sise à ADRESSE3.) ; il y est stipulé une garantie locative à fournir par la locataire d'un montant de 1.250.- euros.

Il est constant en cause que la requérante a quitté les lieux en date du 31 mai 2024.

Concernant la garantie locative, il y a lieu de donner acte aux parties du fait que celle-ci a entretemps été restituée à la requérante, de sorte que la demande en remboursement y relative n'a plus d'objet.

Concernant les troubles de jouissance invoqués, PERSONNE2.) se prévaut en premier lieu de la clause figurant à l'article 8.3 du contrat de bail qui dispose : « *Le locataire renonce également à réclamer au Propriétaire, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance* » pour en déduire que la partie requérante ne serait pas en droit de réclamer des dommages et intérêts du chef de prétendus troubles de jouissance.

PERSONNE1.) conclut au rejet de cette clause pour constituer une clause abusive.

L'article 1719 du Code civil prévoit que le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

En vertu de l'article 1720 du même code, le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Des clauses dérogatoires aux articles 1719 et 1720 du Code civil sont admises. Ces clauses sont cependant limitées aux faits précis qu'elles visent. Elles sont d'interprétation restrictive.

Les clauses qui n'ont pour but que de supprimer la garantie du bailleur dans tous les cas, en manière telle qu'au cours du bail, le preneur n'aurait aucun recours, sont nulles. En l'espèce, au regard de la teneur de la clause susdite qui prévoit une exclusion générale de la garantie du bailleur en cas de troubles de jouissance, il y a lieu de retenir que celle-ci est nulle et ne saurait trouver effet dans le présent litige.

Il y a lieu, pour le surplus, d'analyser individuellement, les troubles de jouissance invoqués par PERSONNE1.).

A ce titre, le bailleur a pour obligation essentielle d'assurer la jouissance paisible du locataire et de garantir le preneur contre les troubles d'occupation. A ce titre, il assume la garantie du fait personnel, c'est-à-dire que ne pouvant entraver lui-même l'usage de la chose louée, il ne peut accomplir aucun acte de nature à porter atteinte aux droits eux-mêmes qu'il a conférés au preneur (cf. Marcel La Haye et Joseph Vankerckhove, Les Nouvelles, Le louage des choses, les baux en général, n° 619).

La garantie de la jouissance paisible impose en premier lieu au bailleur l'obligation de s'abstenir de tout fait personnel qui créerait pour le preneur un trouble de jouissance de la chose louée, telle qu'elle existait au moment du contrat (cf. Henri de Page: Les principaux contrats, t. 4, no 605).

En vue de rapporter la preuve de ses prétentions, PERSONNE1.) s'appuie sur diverses attestations testimoniales.

- la non-conformité des lieux à la réglementation sur l'électricité

PERSONNE1.) reproche à PERSONNE2.) que le bien loué n'aurait pas été conforme à la réglementation en électricité, alors que des câbles d'électricité seraient restés apparents dans la salle de bains (celle-ci ayant fait l'objet de travaux de rénovation).

Le Tribunal constate que seule l'attestation du témoin PERSONNE3.) évoque ce problème en mentionnant qu'il aurait constaté lors de ses visites et au fur et à mesure de l'avancement des travaux de rénovation de la salle de bains que des câbles électriques sortaient du mur de la nouvelle douche et n'étaient pas sécurisés.

Cette déclaration s'avère cependant vague en ce l'on ignore l'endroit exact où ces câbles étaient situés – de sorte que l'on ne saurait apprécier si cette situation présentait un potentiel danger – et pendant combien de temps concrètement ce problème a persisté.

Au regard de ces considérations et en l'absence de plus amples éléments de preuve, étant précisé que la requérante ne soutient pas que la douche aurait été inutilisable, le Tribunal retient que l'existence d'un trouble de jouissance au niveau de la douche, donnant droit à indemnisation, laisse d'être établi.

- les désagréments résultant de travaux effectués dans la maison mitoyenne

PERSONNE1.) fait état de travaux qui auraient été exécutés dans la maison mitoyenne, ce qui aurait provoqué des désagréments alors que la requérante se serait trouvée en télétravail.

Le Tribunal constate de prime abord que la partie demanderesse reste en défaut de rapporter la preuve tant des prétendus travaux (et le cas échéant de leur durée et de leur ampleur) que de la réalité des prétendus désagréments en ayant résulté.

Pour être complet, le Tribunal entend observer que la garantie du fait des tiers est régie par les articles 1725, 1726 et 1727 du code civil. Le contrat de bail impose au bailleur de fournir la jouissance paisible au preneur. La loi distingue trouble de droit et trouble de fait. Si le bailleur ne doit pas répondre du trouble de fait causé par un tiers (article 1725 du code civil), il doit, en revanche, garantir le preneur contre le trouble de droit. Cette distinction va de soi. Si un trouble de droit survient, cela signifie que le bailleur a concédé la jouissance sans être certain de la posséder. Il est donc en faute. Par contre, si le preneur est troublé dans sa jouissance par le fait d'un tiers sans que celui-ci ne prétende avoir aucun droit sur la chose, le bailleur ne peut être tenu responsable. Il n'y a, en effet, dans ce cas que simple voie de fait, c'est-à-dire un acte illicite de la part du tiers (cf. Y. MERCHERS, Les baux : le bail en général, n° 197).

Les travaux exécutés dans la maison mitoyenne constituant un trouble de fait, le bailleur ne doit donc pas en répondre.

C'est partant à tort que la demanderesse reproche à la partie bailleresse un défaut de jouissance suite à l'exécution de travaux dans la maison mitoyenne à l'immeuble loué.

- les visites constantes des agents immobiliers

PERSONNE1.) fait grief à la partie bailleresse d'avoir dû supporter des visites constantes et sans information à l'avance des agents immobiliers chargés de faire visiter les lieux, afin de relouer la chambre.

C'est à bon droit que PERSONNE2.) se réfère aux stipulations du contrat de bail (article 13.2) aux termes desquelles « *Trois mois avant l'expiration du bail (...) le Locataire devra tolérer pendant deux jours par semaine, deux heures consécutives (pendant les heures de bureau) des visites par des clients potentiels.* ».

Il est à ce titre admis que le bailleur, s'il a l'intention de vendre l'immeuble donné en location, est en droit de faire visiter l'immeuble à des tiers intéressés. Le bailleur doit user de ce droit avec modération ; il doit en tout cas prévenir le locataire à l'avance de sa visite, au risque de manquer à son obligation de garantir au locataire la paisible jouissance de l'objet loué. Il ne saurait entrer dans le logement du locataire en dehors de la présence et sans l'accord de ce dernier (Le contrat de bail, Lex THIELEN, Bail résidentiel et bail professionnel, n° 140). Cette analyse doit également pouvoir s'appliquer en cas de mise en location de l'immeuble et lorsque les visites se font par l'intermédiaire d'un agent immobilier, chargé par le bailleur de trouver un nouveau locataire.

En l'espèce, si les attestations testimoniales de PERSONNE4.) et de PERSONNE5.) évoquent ce problème, il en ressort toutefois que les témoins ne se réfèrent qu'à des oui-dire et non à des constatations personnelles, étant précisé, pour être complet, que l'on ignore quelle aurait été la fréquence de ces visites et si elles n'étaient effectivement pas annoncées à l'avance.

Un trouble de jouissance de ce chef ayant dépassé les dispositions de l'article 13.2 précité respectivement ayant dépassé la modération imposée au bailleur de ce chef, laisse ainsi d'être établi.

En conclusion, la demande de la requérante en dommages et intérêts pour troubles de jouissance est à dire non fondée.

Les demandes accessoires

PERSONNE1.) réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Cette demande est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entière des frais non compris dans les dépens à sa charge vu la contrainte d'engager des frais dans le seul but de faire valoir ses droits légitimes en justice. A ce titre, la requérante a partiellement obtenu gain de cause du fait que la partie défenderesse a, en fin de compte, restitué la garantie locative.

Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 250.- euros.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu 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,

déclare la demande recevable,

constate que la garantie locative a entretemps été restituée à PERSONNE1.),

dit que la demande à voir condamner PERSONNE2.) à restituer la garantie locative est partant devenue sans objet,

dit la demande en dommages et intérêts formulée par PERSONNE1.) du chef de troubles de jouissance non fondée et en **déboute**,

dit la demande d'PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 250.- euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 250.- euros à titre d'indemnité de procédure,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, PERSONNE6.), juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière PERSONNE6.), avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

PERSONNE6.)

Juge de Paix

Greffière