

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé a été fixé,

Le jugement qui suit :

Par requête du 2 mai 2013 **A.)** et son épouse **B.)** ont fait convoquer **C.)** à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège pour obtenir la restitution du montant de 954,44.- euros indûment retenu sur la garantie locative et afin d'obtenir des dommages-intérêts en vertu des dispositions de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation alors que le défendeur, lequel aurait résilié le contrat de bail pour besoin personnel, ne serait pas allé habiter dans les lieux.

Eu égard au fait que **C.)** a encore remboursé un montant de 141,29.- euros en date du 6 décembre 2013 le remboursement auquel les consorts **A.) – B.)** peuvent prétendre au titre de la garantie locative s'élève à 813,12.- euros.

C.) pour sa part a formulé une demande reconventionnelle afin de pouvoir garder le montant de 813,12.- euros.

A l'audience publique du 26 mai 2014 **B.)** a indiqué que seraient en fait contestés les montants de 365.- euros mis en compte pour la connexion satellite, de 30.- euros pour la réparation de l'aspirateur ainsi que le montant de 64,20. - euros pour la lecture des compteurs.

Elle a également maintenu la demande relative à l'obtention de dommages-intérêts pour non-respect par le défendeur des dispositions d'ordre public de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et elle a notamment reproché à **C.)** de ne pas avoir, dans les trois mois de leur départ, occupé les lieux alors qu'il avait résilié le contrat de bail pour besoin personnel.

Concernant cette dernière demande il y a lieu de relever que les requérants n'ont pas précisé quel montant ils réclamaient au titre des dommages-intérêts mais ils se sont limités à reproduire les dispositions de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation lesquelles prévoient que les dommages-intérêts ne peuvent être inférieurs au montant des loyers d'une année.

Au regard du fait que le loyer mensuel était de 1.450.- euros il y a lieu de fixer le montant de dommages-intérêts réclamés par les requérants à $(12 \times 1.450) = 17.400.-$ euros.

La jurisprudence estime que l'action en dommages-intérêts introduite par l'ancien locataire contre le bailleur qui a négligé d'occuper les lieux loués aux fins admises par le juge comme motif de résiliation du bail dans les trois mois qui suivent le départ du locataire prend sa source dans l'article 1382 du code civil, cette action doit dès lors être portée devant la juridiction compétente d'après les règles du droit commun et non pas d'après la législation sur le bail à usage d'habitation. En effet la relation contractuelle du bail entre les parties cesse à partir de la résiliation et par son jugement mettant fin au bail le juge de paix épuise sa compétence, un nouveau litige entre les mêmes parties, né d'un fait délictuel postérieur aux relations contractuelles, ne peut pas être considéré comme une contestation entre bailleur et locataire et ne peut pas faire renaître la compétence exceptionnelle du juge de paix en

matière de bail à loyer (Lex THIELEN : Le contrat de bail, n° 392, Editions PROMOCULTURE-LARCIER).

Lorsqu'il s'agit d'une demande en dommages et intérêts pour résiliation abusive du contrat de bail le juge de paix n'est pas exclusivement compétent puisqu'il ne s'agit plus d'une question d'existence du contrat de bail ni d'une question de son exécution. En principe c'est le tribunal d'arrondissement qui est compétent, le juge de paix n'est compétent que si la valeur du litige ne dépasse pas 10.000.- euros (Georges KRIEGER : Le bail d'habitation, n° 168, Editions SAINT-PAUL).

Au regard des développements qui précèdent le tribunal saisi est dès lors amené à se déclarer incompétent pour connaître de la demande en obtention de dommages-intérêts formulée par les consorts **A.) - B.)**.

Concernant les autres montants revendiqués par les consorts **A.) - B.)** il y a lieu de retenir ce qui suit :

- **Réparation aspirateur :**

C.) a déduit de la garantie locative le montant de 30.- correspondant aux frais de réparation de l'aspirateur. Il a versé aux débats une facture émise par un dénommé **D.)** lequel a procédé à la réparation et au nettoyage de l'aspirateur et qui a indiqué que le câble d'alimentation avait été arraché à l'intérieur.

C.) a fait plaider que lors de l'emménagement des requérants l'aspirateur était en état de fonctionnement et que ce seraient par conséquent les requérants qui auraient provoqué la panne de l'aspirateur en arrachant les fils à l'intérieur par une traction trop forte sur le câble.

Les requérants ont fait valoir qu'ils ignoraient l'âge de l'aspirateur au moment de la prise en location de l'appartement et ont dès lors soutenu que la panne était exclusivement due à la vétusté du prédit appareil.

Les consorts **A.) - B.)** ont par conséquent estimé qu'il ne leur appartient pas de supporter le coût de réparation de l'aspirateur.

Il y a lieu de relever que dans courrier électrique du 21 novembre 2011 **B.)** a écrit :

« L'aspirateur ici au 4, rue Jean Schoetter ne fonctionne (plus) depuis une semaine, on a attendu pour essayer de le redémarrer mais rien, on ne s'est pas trop servi mais on en a besoin, comment souhaitez-vous procéder ? On aimerait en avoir un qui marche avant lundi prochain si possible ».

Il ressort du prédit courrier que l'aspirateur était en état de fonctionnement en début de bail et que c'est au cours de son utilisation par les requérants que l'appareil est tombé en panne.

Au regard des explications fournies par le réparateur la panne de l'aspirateur n'était pas due à sa vétusté mais à une mauvaise manipulation consistant en une traction trop violente sur le câble d'alimentation ce qui a fait que ce dernier a été arraché à l'intérieur de l'appareil privant celui-ci de l'alimentation en électricité.

Etant donné que cette mauvaise manipulation est imputable aux requérants il y a lieu de dire qu'ils sont tenus de supporter en définitive le coût de réparation de l'aspirateur.

Il y a par conséquent lieu de rejeter leur contestation comme n'étant pas fondée.

• **Frais de reconnexion de l'installation satellite :**

C.) a retranché de la garantie locative la somme de 365.- euros correspondant aux frais rebranchement de l'installation satellite et il a justifié sa façon de procéder par le fait que la société à responsabilité limitée **SOC1.)** a dû intervenir alors que le système de satellite avait été débranché, accidentellement ou intentionnellement, par une autre société (*satellite system had been disconnected by another firm*).

Afin d'étayer ses prétentions financières il a versé aux débats les factures n° 15124 et 15145 établies en date des 21 décembre 2012 et 3 janvier 2013 par la société à responsabilité limitée **SOC1.)**.

Les requérants, pour leur part, ont soutenu qu'ils n'ont jamais demandé à qui que ce soit de déconnecter le système satellite et ont par conséquent estimé qu'il ne leur appartient pas de supporter le coût de 365.- euros facturé pour la reconnexion du système satellite.

Suivant les dispositions de l'article 4(b) du contrat de bail « *le locataire supportera sa propre consommation d'électricité, l'installation, l'abonnement et la consommation du téléphone / internet / Tv etc. et payera le montant sur présentation des factures à ces fournisseurs* ».

Selon C.) les requérants avaient opté pour un abonnement auprès de la société **SOC2.)** et selon lui c'est au moment où cette dernière a procédé aux travaux de connexion qu'elle a débranché le système satellite. Selon lui les requérants, au moment de quitter l'appartement, auraient dû faire rebrancher à leurs frais le système satellite.

Il ne ressort pas des pièces qui ont été soumises au tribunal qu'au moment de l'entrée en jouissance des requérants le système satellite n'aurait pas été correctement branché, ce fait n'a d'ailleurs à aucun moment été mis en doute par les consorts **A.) - B.)**.

Le preneur ne peut dégrader la chose louée, d'une manière générale il ne peut modifier la structure même du bien, il ne peut d'autre part procéder à des aménagements que dans certaines limites. Il répond non seulement des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute, mais est également tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires. Dans l'expression « *des personnes de la maison* » sont notamment visés les personnes de sa famille, ses domestiques, les étrangers qu'il reçoit éventuellement, ses hôtes, ses invités ou pensionnaires, un compagnon ou une compagne, des ouvriers qui travailleraient pour son compte dans le bien (Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE : Le louage de choses : les baux en général, n° 805 et 883).

Etant donné qu'il n'est pas contesté que les requérants ont fait appel à la société **SOC2.)** pour avoir un branchement TV/Internet et que suite à l'intervention de la société **SOC2.)** le

système satellite avait été débranché il aurait appartenu aux consorts **A.) - B.)** de veiller à ce que lors de leur départ le système satellite soit à nouveau branché.

Au regard des principes qui ont été exposés ci-dessus il importe dès lors peu de savoir si les requérants ont ou non demandé à la société **SOC2.)** de débrancher le système satellite alors que cette dernière société est intervenue à leur demande et qu'ils sont par conséquent responsables des dégâts qu'elle a causés à la propriété de **C.)**.

Il y a dès lors lieu de retenir que c'est à juste titre que **C.)** a retranché le montant de 365.- euros de la garantie locative.

Il appartient par conséquent aux requérants de se retourner contre la société **SOC2.)** afin de récupérer la somme de 365.- euros.

- **Frais de déplacement supplémentaire SOC3.) :**

Les requérants se plaignent finalement du fait que leur ancien bailleur a retranché de la garantie locative la somme de 64,20.- euros au titre de la lecture des calorimètres et soutiennent que les frais de lecture des calorimètres sont à charge du bailleur.

C.), tout en admettant le principe qu'il appartient au bailleur de supporter le coût de lecture des calorimètres, a néanmoins soutenu que les consorts **A.) - B.)** avaient été dûment informés à l'aide d'affiches du jour où la lecture des calorimètres allait être faite et qu'ils avaient été invités à être présents ce jour-là afin de permettre à la société **SOC3.)** de collecter les données afin de pouvoir établir les décomptes individuels.

Selon lui les requérants n'auraient cependant pas été présents lors du passage de la société **SOC3.)** de sorte qu'un deuxième rendez-vous aurait dû être pris et selon lui les frais occasionnés par ce deuxième passage devraient être supportés par les consorts **A.) - B.)**.

Les requérants pour leur part ont soutenu qu'ils n'avaient pas vu les affiches et qu'on ne leur avait pas expliqué ce qui allait se passer et surtout qu'ils devaient être présents le jour de la lecture des calorimètres.

Force est de constater qu'il ne ressort pas des pièces qui ont été soumises au tribunal que le montant de 64,20.- euros corresponde aux frais d'un deuxième rendez-vous qui aurait été rendu nécessaire à cause de l'absence des consorts **A.) - B.)** lors du rendez-vous initial.

Il y a dès lors lieu de dire que c'est à tort que **C.)** a déduit le montant de 64,20.- euros de la garantie locative.

Au regard des développements qui précèdent la demande reconventionnelle de **C.)** est dès lors fondée pour le montant de 748,92.- euros.

Au regard des développements qui précèdent la demande des consorts **A.) - B.)** est dès lors fondée jusqu'à concurrence de 64,20.- euros.

Ne justifiant pas de l'iniquité requise par les dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile la demande de **C.)** en obtention d'une indemnité de procédure est à rejeter comme n'étant pas fondée.

Par ces motifs :

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

reçoit la demande en la forme,

se déclare incompetent pour connaître de la demande de **A.)** et de **B.)** tendant à obtenir des dommages -intérêts sur base des dispositions de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation,

pour le surplus,

dit la demande de **A.)** et de **B.)** **fondée** jusqu'à concurrence de **813,12.- euros**,

dit la demande de **C.)** **fondée** jusqu'à concurrence de **748,92.- euros**,

partant, **après compensation judiciaire**,

condamne **C.)** à payer à **A.)** et à **B.)** le **montant de 64,20.- (soixante-quatre euros vingt cents)**,

dit non fondée la demande de **C.)** en obtention d'une indemnité de procédure et en **déboute** ,

condamne **C.)** aux frais de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous Albert MANGEN, Juge de paix à Luxembourg, assisté de Sylvie GLOD, greffière, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement.

Albert MANGEN

Sylvie GLOD