

Audience publique du sept juillet deux mille quinze

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

A.), demeurant à L-(...),

partie demanderesse,

comparant en personne,

et

B.), demeurant à L-(...),

partie défenderesse,

comparant par Maître Benoît ENTRINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 2 avril 2015 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du lundi, 04 mai 2015 à 15.00 heures lors de laquelle elle fut refixée pour plaidoiries à l'audience publique du 11 mai 2015 puis à l'audience publique du lundi, 15 juin 2015 à 15.00 heures en la salle d'audience JP.0.15.

A cette dernière audience, **A.),** comparant en personne, et Maître Benoît ENTRINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg se présentant pour **B.),** 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 remis,

le jugement qui suit :

Exposé du litige

A.) a loué un appartement auprès de **B.)**.

Le locataire a quitté les lieux en date du 15 février 2015.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 2 avril 2015, **A.)** a régulièrement fait convoquer **B.)** devant le tribunal de paix de céans pour s'entendre condamner à lui restituer la somme de 6.450.- euros à titre de garantie bancaire.

A.) conteste l'existence des dégâts locatifs mentionnés en 2015 sur un décompte dressé par le défendeur et il conteste également être à l'origine de ces prétendus dégâts locatifs. Il reproche notamment à son bailleur d'avoir inclus dans ce décompte de 2015 des dégâts qui n'auraient jamais été discutés entre parties.

Malgré promesses de sa part, le bailleur ne lui restituerait pas la somme de 6.450.- euros.

Il demande à l'audience des plaidoiries à ce que le défendeur lui communique « *den Zaehlerstand* » relatif à la consommation d'électricité dans la mesure où il aurait pendant tout l'exercice 2014 encore payé des avances d'électricité.

Le bailleur s'oppose actuellement au remboursement de la garantie en invoquant l'existence de dégâts locatifs. Il renvoie aux photos versées, aux factures ainsi qu'au constat des lieux de sortie annoté par les parties.

B.) précise qu'il serait établi, au vu des photos versées, des correspondances entre parties et des différentes factures versées que l'armoire à chaussures serait à remplacer car non réparable, que la hotte et la plaque de cuisine seraient défectueuses de sorte qu'il faille les remplacer. Par ailleurs, il aurait fallu réajuster l'escalier respectivement la rampe d'escalier et procéder à un nettoyage entier de tout l'appartement. Enfin, le whirlpool ne serait actuellement toujours pas utilisable dans la mesure où des salissures sortiraient en cas d'utilisation. Ce problème demeurerait toujours en suspens. Finalement, il y aurait encore lieu de déduire le solde du décompte charges 2012/2013 de la garantie bancaire.

B.) conclut qu'en raison des dégâts locatifs constatés, il serait en droit d'avoir recours à la garantie bancaire ; que si d'après son décompte actuel le locataire aurait théoriquement encore droit à se voir restituer le montant de 1.066,89.- euros, le problème relatif au whirlpool serait encore en suspens de sorte que le solde positif en faveur de l'ancien locataire ne serait que provisoire.

Motivation

La garantie locative n'est remboursable que si le preneur justifie de l'exécution de ses obligations et de réparation d'éventuels dégâts locatifs.

N'étant remboursable qu'après entière exécution, le bailleur n'est tenu de remettre le solde revenant au locataire qu'au moment où la garantie n'a plus de raison d'être.

La garantie locative est en effet destinée à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître pendant la durée du bail et notamment du défaut de paiement des charges ou des dégâts locatifs. Le preneur ne peut réclamer la remise de la garantie locative aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution des obligations lui imposées par le bail, de sorte que le remboursement doit être différé jusqu'au règlement final des comptes.

Avant d'apprécier le bien-fondé de la demande concernant la restitution de la garantie locative, il y a lieu d'analyser les griefs invoqués par le bailleur pour s'opposer à la demande d'**A.**)

Un état des lieux d'entrée et de sortie a été dressé en l'occurrence sur un même document ; les parties ont expliqué lors des plaidoiries que les mentions dactylographiées constituent l'état des lieux d'entrée tandis que les mentions manuscrites en encre bleue ont été apposées lors de l'état des lieux de sortie.

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.

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 (cf. Trib. d'arr. Lux. 27 mars 2012, BIJ n°8/12 p.157). Seule la réparation de dégâts imputables au locataire et qui ne résultent pas d'une usure normale ou de la vétusté peut être mise à charge du preneur.

L'obligation de restituer la chose en fin de bail est une obligation de résultat dans le chef du preneur. Le bailleur n'a rien à prouver sauf le fait matériel de la dégradation ou de la perte, le preneur étant responsable par le seul fait de l'existence de la dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la conclusion du contrat, sauf à démontrer la cause étrangère, le fait qui rend la dégradation ou la perte non imputable au locataire.

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.

Ces principes étant rappelés, il y a lieu d'examiner point par point les revendications formulées par **B.)** afin de vérifier leur imputabilité à l'ancien locataire et de déterminer si les dégradations invoquées dépassent l'usure normale.

Il appartient dès lors dans un premier temps au propriétaire d'établir les dégâts par lui allégués.

Le propriétaire peut prouver les dégradations moyennant tous les moyens de preuve légalement admis.

Les constatations retenues dans un état des lieux contradictoire engagent les parties par rapport aux faits qu'elles relatent (cf. Trib. d'arr. Lux. 30 janvier 2009, n°119.325 du rôle).

L'état des lieux de sortie du 8 mars 2014 ne mentionne pas le problème relatif au whirlpool, ni la nécessité d'un réajustement de l'escalier respectivement de la rampe d'escalier.

Le bailleur entend prouver ces désordres par photos

Les photos versées en pièces 4 et 5 (farde de 9 pièces de Maître Entringer) ne contiennent aucune mention. En particulier, il ne ressort pas des photos versées que le bailleur les a prises au moment de l'état des lieux de sortie. Elles ne comportent pas davantage de date, de sorte qu'il n'est pas possible de savoir à quelle date elles ont été prises. Eu égard aux contestations du locataire, **B.)** reste en effet en défaut de prouver que les photos versées en cause ont été prises au moment de l'état des lieux de sortie.

De même, le courriel adressé en date du 29 avril 2015 par le nouveau locataire à **B.)**, soit deux mois après que l'ancien locataire a quitté les lieux, n'est pas de nature à étayer les dires du bailleur relatifs aux dégâts allégués au whirlpool et relatifs à la nécessité de réajustement de l'escalier.

Les faits ne sont pas davantage offerts en preuve.

Contrairement à la position de **B.)**, eu égard aux contestations du défendeur, il ne ressort cependant pas des photos versées que les désordres ont été causés pendant la location de l'appartement par **A.)**.

Le bailleur n'a dès lors pas prouvé les dégâts par lui allégués.

Demeurent litigieux des dégâts de la cuisine et les frais de nettoyage de l'appartement.

Le constat des lieux de sortie mentionne que

*«Meubles et appareils ménagers
Tiefkuehlschrank : Einsatz kaputt
Mikrowelle : Licht funktioniert nicht
Ofen : Einsatz ist verbogen-Reinigung
Kochplatte : Grill (saeubern)
Dunstabzugshaube : Schalter prufen
Fett...(illisible)
Aussenfront Spuelmaschine
Seitenwand Beschmutzung-Beschaedigung
Table de travail : tache côté droit plaque cuisson ».*

Le bailleur réclame le montant de 1428,21.- euros en ce qui concerne la réparation des dégâts de la cuisine et le montant de 130,75.- euros à titre de frais de réparation de la hotte.

Les factures afférentes sont versées. Le constat des lieux d'entrée et de sortie, signé par les parties, stipule que *« en cas de litige, les factures du bailleur font foi »* à condition évidemment que le bailleur ait prouvé que pendant la jouissance, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale.

Dans la mesure où l'état des lieux de sortie stipule *« Dunstabzugshaube : Schalter prufen »*, qu'aucune remarque y relative n'a été apposée en début de bail et que la facture met en compte la révision du système de commande de la hotte, il y a lieu de retenir que le bailleur a à suffisance prouvé une dégradation excédant celle résultant d'une usure normale du système de commande de la hotte.

Le montant de 130,75.- euros est partant à retenir.

Les postes *« -Tiefkuehlschrank : Einsatz kaputt -Aussenfront Spuelmaschine Seitenwand Beschmutzung-Beschaedigung »* contradictoirement retenus entre parties dépassent l'usure normale en ce que normalement les bacs du congélateur ne se cassent pas même par un usage fréquent ; de même la porte du lave-vaisselle ne devrait pas être abîmée par son usage quotidien.

Les montants de 45,03.- euros, 56,19.- euros et de 250.- euros viennent ainsi en déduction de la garantie locative réclamé (pièce 9 Maître Entringer).

Pour le surplus, les postes relatifs à la cuisine (*« Ofen : Reinigung Kochplatte : Grill (saeubern) Table de travail : tache côté droit plaque cuisson »*) ont trait au nettoyage, mis à part l'ampoule du micro-ondes, dont le coût n'est pas réclamé.

Concernant les frais de nettoyage, le bailleur réclame un forfait de 528,36.- euros (voir décompte bailleur et facture afférente).

Le contrat de bail stipule que « *lors de son départ le locataire a le choix, soit de nettoyer l'appartement correctement comme il l'a trouvé lors de son emménagement soit de donner l'ordre au bailleur de faire nettoyer l'appartement moyennant une indemnité forfaitaire de 400.- € (quatre cent euros). Ce nettoyage doit intervenir quelques jours avant le départ du locataire. En tout cas, l'état de l'appartement devra être irréprochable. En cas de départ et/ou remise des clés sans nettoyage préalable, le propriétaire pourra y procéder aux frais du locataire sans mise en demeure préalable.* ».

Comme le constat des lieux de sortie mentionne à plusieurs endroits un nettoyage incomplet de l'appartement, il y a lieu de retenir le montant de 400.- euros fixé contractuellement pour les frais de nettoyage.

Si la facture versée par le bailleur mentionne encore un poste « *Grill Gagenau 180.- euros* », il n'est pas établi en quoi le poste de l'état des lieux de sortie « *Ofen : Einsatz ist verboten* » dépasse l'usure normale de sorte qu'aucune indemnisation n'est due de ce chef.

Finalement en ce qui concerne l'armoire à soulier dans le hall, l'état des lieux de sortie mentionne « *1 Tuer kaputt* ». Le bailleur revendique le montant de 1.400.- euros du chef de frais d'acquisition d'une nouvelle armoire.

S'il est évident que tout usage de la chose, même normal, l'abîme inévitablement dans une certaine mesure, l'usage normal d'une armoire n'entraîne pas pour autant la détérioration d'une porte du meuble. Comme le bailleur n'établit cependant pas en quoi une porte défectueuse du meuble justifie son remplacement intégral, il y a lieu de retenir ex aequo et bono le montant de 200.- euros en guise de réparation de la porte du meuble.

Dans la mesure où le montant de 67,30.- euros, réclamé à titre de décompte charges 2012/2013 n'est pas autrement contesté par **A.)**, le montant vient encore en déduction de la garantie locative réclamée.

Il ressort des considérations précédentes que les dégâts locatifs se chiffrent à la somme de (130,75.- + 45,03.- + 56,19.- + 250.- + 400.- + 200.- + 67,30.- =) 1.149,27.- euros.

Il suit de l'ensemble des développements qui précèdent qu'**A.)** a partant droit au remboursement de la somme totale de (6.450 – 130,75- 45,03 - 56,19 – 250-400 - 200 - 67,30 =) 5.300,73.- euros.

En ce qui concerne la demande de **A.)** à ce que le défendeur lui communique « *den Zaehlerstand* » relatif à la consommation d'électricité dans la mesure où il aurait pendant tout l'exercice 2014 encore payé des avances d'électricité, force est de constater que in fine de l'état des lieux d'entrée/ de sortie est mentionné (page 5 en haut) ce « *Zaehlerstand* » .

Dans son courriel du 29 octobre 2014, la firme Enovos réclame d'ailleurs précisément ce relevé de compteur «*wenn Sie uns den Zaehlerstand am Tag der Schluesseluebergabe sowie den Namen des Eigentuemers mitteilen koennten* » figurant dans l'état des lieux de sortie, de sorte que la demande de ce chef n'est pas fondée.

Par ces motifs :

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

r e ç o i t la demande en la forme ;

d é c l a r e la demande principale recevable et partiellement fondée ;

c o n d a m n e B.) à payer à **A.)** la somme de 5.300,73.- euros avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;

c o n d a m n e B.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous Françoise HILGER, Juge de Paix, assistée du greffier Patrick KELLER, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.