

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (Ille chambre)
2024TALCH03/00041

Audience publique du mardi, vingt-sept février deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2023-09150

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Anne SCHREINER, juge-déléguée,
Danielle FRIEDEN, greffier.

ENTRE :

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 6 novembre 2023,

comparant par la société à responsabilité limitée PL&A, établie et ayant son siège social à L-1449 Luxembourg, 2, rue de l'Eau, inscrite au registre de commerce et des sociétés Luxembourg sous le numéro B 174698, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Brigitte Louise POCHON, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE2.),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER,

comparant en personne.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-09150 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 21 novembre 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 30 janvier 2024 pour plaidoiries.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Brigitte POCHON, avocat, en remplacement de la société PL&A, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Monsieur PERSONNE2.) fut également entendu en ses explications.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 27 février 2024 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 20 février 2023, PERSONNE2.) a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 1.350.- euros correspondant au solde de la garantie locative non remboursée en fin de bail, « *avec les intérêts légaux tels que de droit* » à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Il a en outre sollicité la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement.

Lors de l'audience des plaidoiries, PERSONNE2.) a, en outre, requis la condamnation de PERSONNE1.) à lui rembourser les soldes des charges locatives en sa faveur d'un montant total de 3.735,25.- euros ventilé comme suit :

- 606,17.- euros pour l'année 2018,
- 1.197,54.- euros pour l'année 2019,
- 858,18.- euros pour l'année 2020,
- 599,54.- euros pour l'année 2021,
- 473,82.- euros pour l'année 2022.

PERSONNE1.) s'est opposé aux demandes de PERSONNE2.) et a demandé à titre reconventionnel la condamnation de celui-ci, après déduction du solde de la garantie locative et des soldes des charges locatives, à lui payer la somme de 1.502,88.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, au titre de réparation de dégâts locatifs. Il a en outre réclamé une indemnité de procédure de 1.500.- euros et la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer la somme de 1.415.- euros au titre d'une « *participation aux frais d'avocat* ».

Au titre de la réparation des dégâts locatifs, PERSONNE1.) a demandé le remboursement des coûts de réfection de la porte d'entrée de l'appartement qui aurait été endommagée par le chien de PERSONNE2.) pour un montant de 5.901,73.- euros et les frais de remplacement de la serrure de la porte de la cave pour un montant de 336,40.- euros, au motif que l'ancien locataire ne lui aurait pas restitué les clés d'accès

à la cave. Finalement, il a reproché à son ancien locataire d'avoir libéré les lieux dans un état sale rendant ainsi nécessaire un nettoyage complet par un professionnel moyennant un coût de 350.- euros.

Par jugement du 10 octobre 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement, a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 1.350.- (mille trois cent cinquante) euros, avec les intérêts légaux à partir du 20 février 2023, jour de la requête, jusqu'à solde.

Il a encore condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 3.735,25.- (trois mille sept cent trente-cinq virgule vingt-cinq) euros. Il a également condamné PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) au titre d'indemnisation pour dégâts locatifs la somme de 336,40.- euros avec les intérêts légaux à partir du 19 septembre 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde. Le juge de paix a finalement débouté PERSONNE1.) de sa demande au titre de la participation aux frais et honoraires d'avocat, de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure, dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement et condamné PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 6 novembre 2023, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, il demande de déclarer sa demande à titre d'indemnisation des dégâts locatifs fondée pour le montant de 6.588,13 euros avec les intérêts légaux à partir du 19 septembre 2023 jusqu'à solde, de voir compenser cette créance avec celle de PERSONNE2.) et partant de condamner ce dernier à lui payer la somme de 1.502,88.- euros avec les intérêts légaux à partir du 19 septembre 2023 jusqu'à solde.

PERSONNE1.) demande encore la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer une partie des honoraires d'avocat, de même qu'une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour la première instance et 2.500.- euros pour l'instance d'appel. Il demande finalement la condamnation de PERSONNE2.) à tous les frais et dépens de l'instance sur base de l'article 238 du nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE2.) demande le rejet des demandes et prétentions de PERSONNE1.) et demande la confirmation du jugement de première instance.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

Au soutien de ses demandes, PERSONNE1.) expose que suivant contrat de bail signé en date du 6 mars 2018, prenant effet le 17 mars 2018, il aurait donné en location à PERSONNE2.), un appartement sis à L-ADRESSE3.).

Suivant courrier du 21 septembre 2022, PERSONNE2.) aurait résilié le bail avec effet au 31 octobre 2022.

La remise des clés et l'état des lieux aurait eu lieu en date du 1^{er} novembre 2022.

PERSONNE1.) fait valoir que suite à l'état des lieux, les dégâts locatifs suivants auraient dû être réparés :

- a. La porte d'entrée de l'appartement aurait été abimée par le chien de PERSONNE2.) de sorte qu'elle aurait dû être remplacée.

Un devis aurait été demandé à une société en vue de la prise en charge par l'assurance de PERSONNE2.). L'assureur aurait cependant refusé de prendre en charge ledit dégât au motif qu'il aurait été causé par le chien de PERSONNE2.). Cette information ne serait parvenue à PERSONNE2.) que deux jours avant l'état des lieux de sortie, de sorte qu'il aurait fait repeindre la porte d'entrée par un ami pour pouvoir restituer les clés à PERSONNE1.).

Ce dernier aurait remarqué dans l'état des lieux de sortie que la porte aurait été repeinte mais n'aurait pas accepté cette réparation. PERSONNE1.) fait valoir que PERSONNE2.) se serait engagé à prendre en charge la facture émise par la société SOCIETE1.) d'un montant de 5.901,73 euros pour la réparation de la porte.

Par un email du 25 janvier 2022, PERSONNE1.) aurait rappelé et rédigé par écrit ce qui aurait été discuté et convenu au moment de l'état des lieux de sortie en rappelant au locataire le devis de la société SOCIETE1.) pour le montant de 5.901,73.- euros.

- b. PERSONNE2.) n'aurait pas restitué les clés de la cave à PERSONNE1.), de sorte qu'un serrurier aurait dû forcer la porte de la cave et changer le barillet, ayant entraîné des frais d'un montant de 336,40.- euros.
- c. PERSONNE2.) aurait rendu l'appartement dans un état sale, avec de la sauce tomate dans le micro-ondes, de la poussière et d'autres saletés, de sorte qu'un nettoyage professionnel aurait dû être effectué par la société SOCIETE2.), ayant causé des frais de 350.- euros.

PERSONNE1.) expose encore que le décompte des charges de copropriété s'élèverait à un montant de 3.735,25 euros et le solde de la garantie bancaire à un montant de 1.350.- euros, de sorte que le décompte des montants dus par PERSONNE2.) serait le suivant :

1) Porte d'entrée	5.901,73
2) Serrure de la cave	336,40
3) Nettoyage	350,00
4) Décomptes charges	- 3.735,25
5) Garantie bancaire	- 1.350,00
Total à payer :	<u>1.502,88</u>

PERSONNE1.) sollicite donc la réformation du jugement entrepris et la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer la somme de 1.502,88 euros avec les intérêts légaux à partir du 19 septembre 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

2. PERSONNE2.)

PERSONNE2.) ne conteste pas que son chien aurait abimé la porte d'entrée de l'appartement loué. Il conteste cependant qu'il aurait causé des dégâts à la porte d'entrée ayant nécessité le remplacement de la porte. Il souligne en effet que seulement la peinture de la porte aurait été abimée par son chien, de sorte que la porte aurait dû être repeinte, ce qui aurait été fait à ses propres frais.

PERSONNE2.) se réfère à cet égard à l'état des lieux de sortie dont il résulte que la porte se trouve en bon état avec l'indication qu'elle aurait été nouvellement repeinte. Il fait encore valoir qu'aucun autre dégât de la porte n'aurait été relevé au moment de l'état des lieux de sortie.

PERSONNE2.) expose encore que PERSONNE1.) aurait refusé le devis de l'entreprise SOCIETE1.) pour avoir été trop cher et il verse à cet égard un échange d'emails du 21 mars 2023 entre PERSONNE1.) et l'entreprise en question.

En ce qui concerne les frais de nettoyage de l'appartement, PERSONNE2.) fait valoir qu'il aurait rendu l'appartement dans un état propre. Quant aux photos versées par PERSONNE1.) pour démontrer des saletés, PERSONNE2.) reconnaît qu'il aurait oublié de nettoyer le micro-ondes, mais il conteste pour le surplus que l'appartement se soit retrouvé dans un tel état de saleté qu'un nettoyage professionnel aurait été nécessaire.

Il expose finalement que PERSONNE1.) ne lui aurait actuellement restitué ni la garantie locative d'un montant de 1.350.- euros, ni le solde créditeur en sa faveur des charges locatives et il demande donc que ce dernier soit condamné à lui payer ces montants.

Il sollicite la confirmation du jugement entrepris et demande le rejet de la demande en indemnité de procédure de PERSONNE1.).

Motifs de la décision

1. Quant aux dégâts locatifs

En vertu de vertu de l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un constat des lieux entre le bailleur et le preneur, ce dernier 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.

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.

Conformément aux dispositions qui précèdent, 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.

En vertu des articles 55 et 58 du nouveau Code de procédure civile, les parties ont la charge d'alléguer à l'appui de leurs prétentions les faits propres à les fonder et il appartient à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Au vu de ces principes, il appartient donc en l'espèce à PERSONNE1.) de prouver les dégâts locatifs allégués.

En ce qui concerne la porte d'entrée de l'appartement donné en location, le tribunal constate qu'il ressort de l'état des lieux de sortie dressé entre parties en date du 1^{er} novembre 2022 que la porte d'entrée/serrure est « *bon* » et qu'une mention manuscrite est ajoutée « *porte repeinte* ». Cet état est confirmé par des photos.

Le tribunal constate que le juge de première instance a retenu à juste titre qu'en l'espèce, PERSONNE1.) ne rapporte pas la preuve des dégâts causés par le chien de PERSONNE2.) qui auraient nécessité le remplacement de la porte. Ces dégâts ne résultent ni de la facture de la société SOCIETE1.) du 25 octobre 2023, ni d'aucun autre élément du dossier soumis à l'appréciation du tribunal.

Le tribunal de première instance est dès lors à confirmer en ce qu'il a débouté PERSONNE1.) de sa demande en paiement des frais de rénovation de la porte d'entrée de l'appartement donné en location à PERSONNE2.).

En ce qui concerne les clés de la cave, PERSONNE1.) demande la confirmation du jugement de première instance. PERSONNE2.) ne s'y étant pas opposé et n'ayant pas formulé de contestations à cet égard, il y a lieu de condamner ce dernier, par confirmation du jugement entrepris, à payer à PERSONNE1.) la somme de 336,40 euros avec les intérêts légaux à partir du 19 septembre 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

En ce qui concerne les frais de nettoyage, il ressort des éléments soumis à l'appréciation du tribunal que la société SOCIETE2.) a adressé une facture pour un montant de 350.- euros en date du 21 mars 2023 à PERSONNE1.), pour la prestation suivante : « *Nettoyage novembre 2022* » dans l'appartement donné en location à PERSONNE2.).

En l'espèce, il appartient à PERSONNE1.) de rapporter la preuve du fait que l'appartement se soit trouvé dans un état de saleté avancé, ayant nécessité un nettoyage professionnel.

Or, il ne résulte d'aucun élément du dossier que l'appartement aurait été rendu dans un état sale. Le tribunal constate encore qu'aucune remarque n'a été faite dans l'état des lieux de sortie quant à l'état de propreté de l'appartement.

Le fait que PERSONNE2.) ait oublié de nettoyer le micro-ondes ne suffit pas pour rapporter cette preuve, de sorte que PERSONNE1.) est, par confirmation du jugement entrepris, à débouter de ce chef de sa demande.

2. Quant au solde des charges

PERSONNE1.) a reconnu à l'audience devant le tribunal de céans qu'il n'a encore actuellement procédé au remboursement ni de la garantie bancaire, ni du solde créditeur des charges locatives à PERSONNE2.), lequel demande que ce paiement soit fait.

Il y a donc lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 1.350.- euros au titre de la garantie locative avec les intérêts légaux à partir du 20 février 2023, jour de la demande en justice, et la somme de 3.735,25.- euros au titre des charges locatives.

3. Quant aux demandes accessoires

a. Quant aux frais d'avocat

Il est de principe que les honoraires d'avocat que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (Cour de cassation 9 février 2012, Arrêt N° 5/12, JTL 2012, N° 20, page 54 ; Cour d'appel 20 novembre 2014, N° 39462 du rôle; Cour d'appel 26 mars 2014, Pas 37, page 105).

L'article 240 du nouveau Code de procédure civile qui permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice (cf. Cass., 9 février 2012, n° 2881).

En l'espèce, PERSONNE1.) sollicite la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer une partie des honoraires d'avocat qu'il aurait dû dépenser pour assurer la défense de ses intérêts dans le cadre du présent litige et il verse à cet égard une note d'honoraires établie par son mandataire pour un montant total de 5.731,13 euros.

Pour prétendre à cette indemnisation, l'action de PERSONNE1.), pour laquelle il a mandaté et payé un avocat, doit être couronnée de succès. A défaut, l'attitude procédurale de son adversaire n'est en effet pas susceptible d'être qualifiée de fautive.

En l'espèce, au vu du résultat du litige, aucune faute ne saurait être reprochée à PERSONNE2.), de sorte que les conditions de mise en œuvre de l'article 1382 du Code civil ne sont pas données.

La demande de PERSONNE1.) en remboursement des frais d'avocat est dès lors à déclarer non fondée et le jugement de première instance est à confirmer sur ce point.

b. Quant à l'indemnité de procédure

L'application de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue du présent litige, la demande introduite par PERSONNE1.) sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile est à déclarer non fondée et ce tant pour la première instance, par confirmation du jugement entrepris, que pour l'instance d'appel.

c. Quant aux frais et dépens

Aux termes de l'article 238 du nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Il convient partant de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

confirme le jugement entrepris,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.