

Audience publique du lundi, trois mars deux mille vingt-cinq

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

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

partie demanderesse,

comparant en personne,

e t :

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

partie défenderesse,

représentée par Maître Jamila BOUAYSS, avocat, en remplacement de Maître Perrine LAURICELLA, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 19 septembre 2024 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, à l'audience publique du lundi, 28 octobre 2024, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 17 février 2025.

La partie demanderesse donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

La représentante de la partie défenderesse fut entendue en ses explications et moyens de défense.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience 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 Diekirch en date du 19 septembre 2024, PERSONNE1.), a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) devant le Tribunal de Paix de céans pour voir condamner ce dernier à lui payer la somme de 14.672,43.- euros à titre d'arriérés de loyer, de solde de décompte de charges locatives pour la période du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2024 et de frais de remise en état suite aux dégâts locatifs occasionnés par la partie défenderesse.

A l'audience du 17 février 2025, PERSONNE1.), a exposé que PERSONNE2.) aurait quitté les lieux au début du mois de mai 2024 sans remettre de clé et en laissant l'appartement dans un état dévasté, nécessitant des travaux de remise en état durant les mois de mai à juillet 2024. Les dégâts locatifs causés par le défendeur se chiffraient à 13.419,45.- euros. Par ailleurs, le loyer avec avances pour les mois d'avril et mai 2024 d'un montant total de 1.400.- euros n'aurait pas été réglé par PERSONNE2.). D'après le décompte SOCIETE1.) du 4 septembre 2024, la partie défenderesse disposerait d'un solde de charges créditeur de 147,02.- euros. La requérante a encore précisé que son ancien locataire aurait refusé de dresser un état des lieux de sortie contradictoire.

PERSONNE2.) soulève en premier lieu la nullité de la requête introductive d'instance pour cause de libellé obscur.

Quant au fond, il précise qu'aucun état des lieux de sortie n'aurait été dressé et qu'il n'existerait pas de constat d'huissier non plus. La force probante des photos versées en cause est formellement contestée de sorte que la requérante n'aurait pas rapporté la preuve des dégradations alléguées. S'agissant des factures versées en cause, il estime que l'exécution de travaux de rénovation ne serait pas synonyme de preuve de dégradations. En l'occurrence, on ne pourrait parler que d'une usure normale au bout de 12 ans de location. Le locataire aurait toujours assuré le nettoyage et l'entretien des lieux.

Il a ensuite formulé une demande reconventionnelle en paiement d'un montant de 1.889,55.- euros à titre de remboursement des frais d'avocat sur base de l'article 1382 du Code civil ainsi qu'une demande en allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

Conformément à l'article 20 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, la requête introductive d'instance indiquera sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et précisera l'objet de celle-ci.

« La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés. » (Jean-Claude WIWINIUS, L'exceptio obscuri libelli, Mélanges dédiés à Michel DELVAUX, Edition Cercle Michel Delvaux 1990, p. 290).

En l'espèce, il résulte de manière suffisamment précise de la requête déposée en date du 19 septembre 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch que PERSONNE1.), demande la condamnation de PERSONNE2.) au paiement du montant de 14.672,43.- euros à titre e « décompte final concernant les loyers impayés, décompte annuel charges locatives SOCIETE1.) du 5 septembre 2024 et la remise en état suite aux dégâts locatifs occasionnés par la partie défenderesse s'élève à 14.672,43 euros », de sorte que la partie défenderesse n'a de toute évidence pas pu se méprendre sur l'objet de la demande.

Le moyen de nullité est partant non fondé et la demande est à déclarer recevable.

Tel qu'il résulte du jugement du 6 mai 2024 rendu par le tribunal de ce siège et versé par PERSONNE1.), celle-ci a, par contrat de bail en date du 24 avril 2012, ayant pris effet au 1^{er} mai 2012, donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), au premier étage, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 650.- euros et d'avances sur frais d'exploitation de 100.- euros, payables d'avance le premier de chaque mois.

L'affirmation suivant laquelle PERSONNE2.) a quitté les lieux en début du mois de mai 2024 et que le loyer pour les mois d'avril et de mai 2024 n'a pas été payé n'a pas été contestée par la partie défenderesse. C'est partant à bon droit que PERSONNE1.), réclame de ce chef un montant de **1.400.- euros**.

Il est encore constant en cause que PERSONNE2.) peut prétendre au remboursement de la somme de **147,02.- euros** à titre de solde créditeur du décompte de charges locatives pour la période du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2024.

PERSONNE1.), estime ensuite avoir subi des dégâts locatifs à hauteur d'un montant de 13.419,45.- euros.

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 aient eu lieu sans sa faute.

Aux termes de l'article 1755 du Code civil, aucune des réparations réputées locatives n'est à charge des locataires quand elles ne sont occasionnées que par la vétusté ou la force majeure.

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués en bon état est une obligation de résultat dans son chef. Dans le mécanisme de l'article 1732 du Code civil, 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 (cf. TAL 05.02.1987, n° 35323 du rôle).

PERSONNE2.) fait valoir que la requérante ne rapporte pas la preuve qu'il est à l'origine des prétendus dégâts locatifs lui reprochés et il donne à considérer qu'il n'y a ni d'état des lieux de sortie ni de constat d'huissier et que les photos versées en cause ne sont pas datées.

Force est de constater que la demande dont est saisi le tribunal se couvre en partie avec celle en résiliation du bail soumise à ce même tribunal et qui a été accueillie sur base d'une violation par PERSONNE2.) de son obligation de jouir des lieux loués en bon père de famille.

Il résulte ainsi de la motivation du jugement rendu en date du 6 mai 2024 ce qui suit :

« Il résulte des photos versées en cause par la bailleuse que le plafond de la salle de bains est envahi de moisissures, que le bas du frigo est rouillé et pourri et que le débarras dans la cave commune et la cage d'escalier commune sont encombrés d'affaires personnelles du locataire.

Compte tenu de ces considérations, il y a lieu de retenir que PERSONNE2.) n'a pas usé en bon père de famille de la maison louée, de sorte qu'il y a lieu de prononcer la résiliation judiciaire du bail. »

Si l'on considère que l'autorité de la chose jugée s'étend à tous les points litigieux tranchés et que l'on interdit donc leur remise en cause, même si la solution finale n'est pas identique dans la seconde instance, on renforce à l'évidence l'immutabilité de la décision et on évite toute possibilité de contrariété de jugement. Un courant jurisprudentiel important admet que si un point litigieux a déjà été affirmé ou nié, à l'occasion d'une instance précédente, il ne peut plus faire l'objet d'un nouveau débat, alors même que le demandeur intenterait un nouveau procès pour en déduire des conséquences différentes de celles qui l'avaient conduit à former la première demande (Jurisclasseur civil, art. 1349 à 1353, fasc. 20: Contrats et Obligations, Autorité de la chose jugée au civil sur le civil, Conditions de mise en oeuvre de la chose jugée, Identité des questions à résoudre, no 161 et s.).

Il est traditionnellement admis que les motifs d'un jugement n'ont pas autorité de chose jugée. Cependant, cette affirmation de principe doit être nuancée, la jurisprudence ayant admis que certains motifs peuvent avoir l'autorité de la chose jugée. Considérant que le dispositif d'une décision n'a pas à figurer nécessairement à la fin de l'acte, la Cour de cassation a admis que certains chefs de la décision peuvent figurer dans les motifs : elle a décidé qu'il faut s'attacher au caractère décisoire du motif dans les cas où certaines parties du dispositif ont pris place dans les motifs. Les motifs participent de l'autorité qui s'attache au dispositif toutes les fois qu'ils en constituent le soutien nécessaire. (Jurisclasseur civil, art.1349 à 1353;

fasc.20: Contrats et Obligations, Autorité de la chose jugée au civil sur le civil; Décisions formelles; no 106 et s.)

Comme la partie du dispositif du jugement du 6 mai 2024 relative à la résiliation du bail trouve son caractère décisoire dans les motifs du jugement, il y a lieu de retenir que l'autorité de la chose jugée s'attache à ces motifs.

Par conséquent, le principe du constat suivant lequel « *le plafond de la salle de bains est envahi de moisissures, que le bas du frigo est rouillé et pourri et que le débarras dans la cave commune et la cage d'escalier commune sont encombrés d'affaires personnelles du locataire* » ne peut plus être remis en cause.

C'est partant à bon droit que la requérante réclame les montants de **367,99.- euros** du chef de remplacement du réfrigérateur suivant facture SOCIETE2.) du 16 mai 2024 et de **895,34.- euros** du chef d'évacuation des objets encombrants suivant facture SOCIETE3.) du 13 juin 2024. Une facture relative aux frais de remise en peinture fait défaut. Le tribunal décide d'allouer du chef de remise en état du plafond de la salle de bains un montant fixé *ex aequo et bono* à **500.- euros**.

En ce qui concerne le surplus des dégâts locatifs invoqués par PERSONNE1.), le tribunal retient tout d'abord qu'aucun état des lieux contradictoire d'entrée n'a été établi. Par application de l'article 1731 du Code civil, PERSONNE2.) est partant présumé avoir reçu les lieux en bon état.

Il appartient à PERSONNE1.), d'établir les dégâts allégués et de prouver qu'ils dépassent l'usure normale.

Aucun état des lieux de sortie n'a non plus été établi. A défaut de constat des lieux écrit, l'état des lieux au moment du départ du locataire pourra être prouvé par tout moyen de preuve légalement admissible.

Il ne ressort pas des pièces du dossier que l'absence d'état des lieux de sortie contradictoire soit imputable à PERSONNE2.). Aucun constat d'huissier n'a été dressé pour prouver la réalité et l'ampleur des dégâts allégués.

Pour prouver les dégâts allégués, PERSONNE1.), remet au tribunal une série de photos et des factures.

A défaut d'être datées et de preuve d'authenticité, il n'est pas établi à suffisance que les photos aient été prises sur les lieux à la sortie du locataire, de sorte que le tribunal ne saurait les prendre en considération.

Les factures pourraient le cas échéant servir à prouver l'étendue du préjudice subi mais elles ne sont pas de nature à rapporter la preuve de l'existence-même de dégradations.

Comme PERSONNE1.), ne fournit pas d'autres éléments de preuve tels qu'une attestation testimoniale, un constat d'huissier ou un rapport d'expertise et qu'elle

n'offre non plus de prouver les faits allégués, le tribunal se doit de constater que la preuve des prétendus dégâts locatifs n'a pas été rapportée.

Par conséquent, PERSONNE1.), est à débouter du surplus de sa demande tendant à l'indemnisation de dégâts locatifs.

Sur base des développements qui précèdent, il y a partant lieu de déclarer la demande de PERSONNE1.), fondée pour le montant de 1.400 - 147,02 + 367,99 + 895,34 + 500 =) 3.016,31.- euros et de condamner PERSONNE2.) au paiement du prédit montant.

Au vu de l'issue du litige il y a lieu de débouter PERSONNE2.) de sa demande reconventionnelle en paiement des frais d'avocat ainsi que de sa demande en octroi d'une indemnité de procédure.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

rejette le moyen de nullité soulevé par PERSONNE2.) ;

reçoit la demande de PERSONNE1.), en la forme ;

la **déclare** partiellement fondée ;

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.), la somme de 3.016,31.- euros avec les intérêts légaux à partir du 19 septembre 2024 – date de la demande en justice - jusqu'à solde ;

déclare la demande non fondée pour le surplus ;

donne acte à PERSONNE2.) de sa demande reconventionnelle ;

déclare la demande reconventionnelle non fondée, partant en **déboute** ;

déboute PERSONNE2.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint, assisté du greffier Gilles GARSON, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.