

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, cinq mai 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,

représentée par Maître François GENGLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

PERSONNE2.), née le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

représentée par Maître Marc PETIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 9 juillet 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 vendredi, 27 septembre 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, 24 mars 2025.

Le représentant de la partie demanderesse, Maître François GENGLER, donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

Le représentant de la partie défenderesse, Maître Marc PETIT, fut entendu en ses moyens et explications.

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 9 juillet 2024, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de céans pour s'y entendre condamner à lui payer le montant de 5.119,81.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à titre de réparation de dégâts locatifs. Il a encore requis la condamnation de la défenderesse au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) soutient avoir donné en location à PERSONNE2.) son appartement sis à ADRESSE1.) et que le bail aurait été résilié d'un commun accord pour le 1^{er} mars 2024. Un état des lieux de sortie aurait été établi entre parties en date du 4 mars 2024. Il en résulterait que la locataire aurait laissé les lieux dans un état de saleté catastrophique. Le bailleur aurait ainsi dû organiser le nettoyage, l'évacuation des déchets et la remise en peinture. Des meubles loués avec l'appartement auraient également été abimés. Il réclame du chef de frais de nettoyage un montant de 2.436.- euros, du chef d'indemnisation des dégâts locatifs un montant de 2.351,42.- euros et du chef de meubles emportés un montant de 417,89.- euros. Il a encore précisé que la caution locative à concurrence de 2.400.- euros aurait été payée mais non libérée.

Le requérant a encore offert de prouver par voie d'audition de témoins les faits suivants :

« Monsieur PERSONNE1.) avait loué un appartement situé à ADRESSE1.), à Madame PERSONNE2.) suivant contrat de bail du 31 janvier 2023.

Un état des lieux d'entrée a été signé entre les parties.

L'appartement ainsi que le jardin se trouvait en état neuf avant la prise de possession de Madame PERSONNE2.).

L'appartement était meublé et les meubles garnissant l'appartement se trouvaient dans un bon état.

Comme le bailleur a cependant dû constater après quelques temps que la locataire n'entretenait pas les lieux et après qu'il a reçu de nombreuses réclamations quant

au comportement de la locatrice de la part d'autres locataires, les parties ont convenu de résilier le bail d'un commun accord pour le 1^{er} mars 2024.

La locatrice a quitté les lieux pour le 1^{er} mars 2024.

Un état des lieux de sortie a été établi par les parties en date du 4 mars 2024.

Il résulte de cet état des lieux de sortie que PERSONNE2.) a laissé les lieux dans un état de saleté catastrophique.

Les plafonds et les sols du hall, de la cuisine, du séjour, de la grande chambre à coucher ont dû être repeints.

Les murs de la salle de bain, du séjour, de la petite chambre à coucher ont dû être repeints.

La compagne de PERSONNE1.), à savoir PERSONNE3.), ainsi que des amis à eux, à savoir PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ont procédé au nettoyage et à la mise en peinture de l'appartement pour limiter le coût de ces travaux.

Le bailleur a lui-même acheté tout le matériel nécessaire pour la réalisation de ces travaux.

PERSONNE3.) a rempli huit sacs avec des déchets qu'elle transportés à la décharge publique.

Les personnes mentionnées ci-avant ont travaillé pendant environ 14 jours durant 6 heures pour nettoyer et repeindre l'appartement.

La porte-fenêtre donnant accès au jardin avait été enlevée de ses fixations et avait été déposée dans le living.

La SOCIETE1.) a dû intervenir d'urgence pour réinstaller celle-ci.

La locatrice n'avait pas entretenu le jardin. Il n'y avait plus d'herbes.

Elle tenait un chien qui faisait ses besoins dans le jardin.

La SOCIETE2.) est donc intervenue pour remettre le jardin à neuf.

De nombreux meubles qui étaient loués ensemble avec l'appartement ont été abîmés.

Il s'agit des meubles suivants et dont la valeur peut être estimée à :

- un divan 299,00
- quatre carpettes 39,96

• <i>des rideaux</i>	34,98
• <i>une lampe</i>	2,99
• <i>deux poêles</i>	7,99
• <i>une carafe</i>	7,99
• <i>des verres</i>	4,99
• <i>des couverts</i>	19,99

Total 417,89 »

PERSONNE2.) a contesté la demande tant en son principe qu'en son quantum. Elle a souligné que l'état des lieux d'entrée n'aurait pas été signé par elle et que le bailleur l'aurait chicanée durant le temps de la location. L'état des lieux de sortie ne serait pas de nature à établir les dégâts allégués. D'après la défenderesse, il s'agirait d'usure normale. Les différents postes ont encore été contestés individuellement. Par reconvention, elle a requis la restitution de la garantie locative à hauteur de 2.400.- euros. À titre subsidiaire, il y aurait lieu à compensation avec la garantie locative. L'offre de preuve serait à rejeter pour n'être ni pertinente ni concluante.

La requête non autrement contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable.

Le tribunal constate que par contrat de bail en date du 30 janvier 2023 ayant pris effet au 1^{er} février 2023, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.200.- euros et d'une avance sur charges locatives de 200.- euros par mois, payables d'avance le premier de chaque mois.

Il est encore constant en cause que PERSONNE2.) a respecté l'arrangement entre parties, acté par jugement de ce tribunal du 8 novembre 2023, en quittant le logement en question en date du 1^{er} mars 2024.

PERSONNE1.) soutient que l'objet du bail aurait été restitué dans un « état de saleté catastrophique » nécessitant notamment un nettoyage approfondi et une remise en peinture. Par ailleurs, une porte coulissante aurait dû être remise dans les rails, le jardin aurait dû être remis en état, les rideaux repassés et un abat-jour remplacé. La locataire resterait également redevable du paiement de sa quote-part de deux factures de taxes communales pour eau, canal et poubelles et d'une facture SOCIETE3.).

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 du locataire quand elles ne sont occasionnées que par la vétusté ou la force majeure.

Le preneur est tenu au cours du bail, d'effectuer les réparations locatives ou de menu entretien, il répond, d'autre part, des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute (cf. Les Nouvelles, Le louage de choses, les baux en général, par Marcel La Haye et Joseph Vankerckhove, n°887, page 589).

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).

Il y a cependant lieu de préciser que la présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du Code civil n'est qu'une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute. Cette preuve est rapportée, si le preneur établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée. Le preneur peut également s'exonérer en établissant que les pertes ou dégâts sont dus à des causes positives, par rapport auxquelles toute faute est exclue dans son chef ou dans le chef de ceux dont il est responsable (M. HARLES, op. cit., n° 115).

En l'espèce, le document manuscrit du 30 janvier 2023 ne porte pas la signature de PERSONNE2.) de sorte qu'il n'est pas à considérer comme état des lieux contradictoire d'entrée. Par application de l'article 1731 du Code civil, PERSONNE2.) est partant présumée avoir reçu les lieux en bon état.

D'ailleurs, suivant l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un état des lieux le locataire 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.

Il appartient à PERSONNE1.) d'établir les faits allégués.

À l'appui de ses affirmations il verse un état de lieux de sortie du 4 mars 2024 qui a été paraphé, respectivement signé de part et d'autre. Ledit document contient encore des renvois à des photos prises le même jour. Contrairement à l'argumentaire de la défenderesse, le tribunal est d'avis que ce procès-verbal est sans équivoque quant à l'état généralement sale des lieux alors que ladite mention figure pratiquement pour tous les éléments soumis à l'examen des parties. Il en va de même pour les sols, murs et plafonds des hall, cuisine, séjour, salle de bains et les deux chambres à coucher. L'état négligé est encore corroboré par les photos annexées au rapport. Pour les murs du hall, du séjour et de la grande chambre à coucher, il y a encore une mention relative à des traces et des coups. Compte tenu des éléments soumis à son appréciation, le tribunal estime que cette demande est partiellement fondée et décide d'allouer au requérant des chefs de nettoyage et de remise en peinture un montant évalué *ex aequo et bono* à 2.500.- euros.

L'état des lieux précise encore que la « *porte-fenêtre gauche ne fonctionne pas – va être réparé par la SOCIETE4.)* » et que « *fenêtre droite à réparer, sortie de châssis* ». La demande afférente est à déclarer fondée pour le montant de 570,83.- euros sur base de la facture SOCIETE4.) du 8 mars 2024.

En ce qui concerne l'état du jardin, le tribunal se réfère aux photos jointes à l'état des lieux pour conclure qu'il s'agit en l'occurrence d'une dégradation dépassant une usure normale et justifiant une indemnisation sur base des développements qui précèdent. La demande de ce chef est à déclarer justifiée sur base de la facture SOCIETE5.) du 28 mai 2024 pour le montant de 865.- euros.

S'agissant des taxes communales et des frais d'électricité, le tribunal retient que ces revendications ressortent à suffisance des trois factures versées en cause de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit pour le montant de 85,50.- euros.

En ce qui concerne les prétendus dégâts relatifs à un abat-jour et à des rideaux, le tribunal relève que cette affirmation ne ressort d'aucun élément du dossier et qu'elle n'est pas davantage offerte en preuve.

Il en va de même pour le mobilier abimé alors que les pièces versées en cause ne permettent pas de conclusion à ce sujet et que l'offre de preuve ne précise pas la nature et l'envergure des prétendues dégradations.

La demande principale est par conséquent à déclarer fondée pour le montant de $(2.500 + 570,83 + 865 + 85,50 =)$ 4.021,33.- euros.

La demande reconventionnelle relative à la garantie locative est fondée pour le montant de 2.400.- euros, de sorte qu'après compensation judiciaire des deux créances, PERSONNE2.) est à condamner à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.621,33.- euros.

En l'absence d'une justification de la condition d'iniquité, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE1.) demande encore l'exécution provisoire du présent jugement.

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

Les requérants ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande de PERSONNE1.) en la forme ;

déclare la demande principale de PERSONNE1.) fondée pour le montant de 4.021,33.- euros ;

déclare la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) fondée pour le montant de 2.400.- euros ;

après compensation, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.621,33.- euros avec les intérêts légaux à partir du 9 juillet 2024 jusqu'à solde ;

rejette la demande d'PERSONNE1.) tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

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.