

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, seize juin 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.),

élisant domicile en l'étude de Maître Steve ROSA, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

partie demanderesse,

représentée par Maître Steve ROSA, susdit,

e t :

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

partie défenderesse,

représentée par Maître Tommy PRANZETTI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit d'un jugement no. 1428/23 rendu par le Tribunal de Paix en date du 11 décembre 2023 et dont le dispositif est conçu comme suit :

« PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en dernier ressort,

reçoit la demande ;

la dit fondée ;

dit que le bail du 13 septembre 2022 a été régulièrement résilié pour besoin personnel avec effet au 15 septembre 2023 ;

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués à L-ADRESSE1.), avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin, autorise PERSONNE1.) à faire expulser la partie défenderesse avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans la forme légale et aux frais de PERSONNE2.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

donne acte à PERSONNE1.) qu'elle se réserve le droit de réclamer ultérieurement paiement de loyers ou indemnités d'occupation à échoir ainsi que d'une indemnité d'indisponibilité et de dommages-intérêts notamment pour d'éventuels dégâts locatifs ;

fixe l'affaire de ces chefs au rôle général ;

déboute les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure ;

rejette la demande tendant à l'exécution provisoire du présent jugement ;

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

Par courrier entré au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 17 juillet 2024, le représentant de la partie demanderesse demanda de faire réappeler l'affaire à une prochaine audience utile.

Par lettre du greffier du 23 juillet 2024, les parties concernées furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, à l'audience publique du lundi, 4 novembre 2024, pour y entendre statuer sur les fins de la demande.

Après plusieurs remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 12 mai 2025.

Maître Steve ROSA, représentant de la partie demanderesse, réexposa l'affaire.

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

Le tribunal de paix de Diekirch 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:

Revu le jugement no. 1428/23 rendu par le tribunal de paix de céans en date du 11 décembre 2023 et ayant, après avoir dit que le bail du 13 septembre 2022 a été régulièrement résilié pour besoin personnel avec effet au 15 septembre 2023, condamné PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués dans un délai de deux

mois, autorisé PERSONNE1.) à faire expulser la partie défenderesse en cas de besoin et fixé au rôle général l'affaire quant aux demandes éventuelles de PERSONNE1.) en paiement de loyers ou d'indemnités d'occupation ainsi que d'une indemnité d'indisponibilité et de dommages-intérêts pour d'éventuels dégâts locatifs.

A l'audience du 12 mai 2025, PERSONNE1.) a affirmé que la remise des clés aurait eu lieu le 31 janvier 2024. Des dégâts locatifs liés à une humidité accrue auraient été constatés sur place. PERSONNE2.) aurait été mise en demeure par la bailleresse d'aérer adéquatement les lieux et de procéder à un changement de l'échangeur de chaleur. Le constat d'huissier du 31 janvier 2024 confirmerait la présence de l'humidité, de ponts thermiques et des moisissures affectant les murs et les papiers peints. Une expertise du Bureau d'expertises SOCIETE1.) viendrait confirmer ledit constat. La requérante souligne que PERSONNE2.) aurait eu connaissance de l'état impeccable de l'immeuble et qu'elle devrait aérer suffisamment les pièces. Malgré rappels de cette obligation, la locataire aurait refusé l'accès à PERSONNE1.). Il serait certes exact qu'un coin de la cuisine aurait été affecté par des infiltrations d'eau, or la locataire n'aurait à aucun moment signalé ces désordres à la bailleresse. Cette négligence viendrait s'ajouter au défaut d'entretien et d'aération du logement de sorte que l'ensemble des dégâts serait imputable à PERSONNE2.). PERSONNE1.) demande à titre de dommages-intérêts principalement le montant de 2.453,46.- euros tel qu'il résulte de la facture SOCIETE2.), sinon subsidiairement le montant de 2.199,72.- euros tel que retenu par l'expertise. Les frais de nettoyage seraient à évaluer ex aequo et bono par le tribunal. Elle réclame par ailleurs le montant de 927,86.- euros (450 + 477,86) à titre de frais d'expertise, le montant de 353,95.- euros à titre de frais d'huissier, le montant de 250.- euros à titre d'indemnité d'indisponibilité pour une période de deux semaines et le montant de 500.- euros à titre de préjudice moral en lien avec les tracasseries causées par la locataire. La requérante s'est rapportée à prudence quant à la compensation des montants redus avec la caution locative.

PERSONNE2.) s'oppose aux développements de la demanderesse en soulignant que l'appartement serait atteint de graves vices de construction non imputables à la locataire. Il aurait ainsi été constaté que des joints et des isolations seraient à remplacer impérativement. La locataire soutient encore avoir dénoncé les vices à plusieurs reprises à PERSONNE1.). L'humidité proviendrait du côté gauche de l'immeuble et donc précisément de l'endroit où la bailleresse aurait installé de façon non professionnelle un nouveau portail. Lors de cette installation l'étanchéité du mur aurait été dégradée. PERSONNE2.) reproche encore à la bailleresse d'avoir coupé le chauffage ce qui aurait eu un impact néfaste sur la présence d'humidité. L'expert ne se serait d'ailleurs pas clairement prononcé quant au point de l'aération adéquate. La défenderesse estime que les problèmes auraient été préexistants et qu'avant le début de la location les moisissures auraient été maquillées par une couche de peinture. PERSONNE2.) affirme avoir informé la bailleresse des problèmes d'humidité en date du 31 octobre 2023. Elle aurait également effectué une déclaration de sinistre auprès de son assureur ce

que PERSONNE1.) n'aurait pas fait. Cette dernière serait de mauvaise foi et aimerait faire porter les coûts de la remise en état par son ancienne locataire. La requérante serait à débouter de l'ensemble de ses demandes et à condamner au remboursement de la caution locative de 1.000.- euros, montant à payer au plus tard un mois après la notification du jugement à intervenir avec une astreinte de 50.- euros par jour de retard. PERSONNE2.) réclame encore un montant de 2.500.- euros à titre de dommages-intérêts en relation avec la légèreté blâmable avec laquelle aurait agi PERSONNE1.) causant ainsi beaucoup de tracas à la défenderesse. Elle réclame par ailleurs le montant de 316,31.- euros du chef de frais d'huissier et le montant de 1.500.- euros à titre d'indemnité de procédure.

Pour PERSONNE1.), l'état des lieux d'entrée versé par la défenderesse serait totalement unilatéral et incompatible avec les dispositions du contrat de bail. Elle conteste encore formellement les reproches d'harcèlement à l'encontre de PERSONNE2.) ainsi que les affirmations selon lesquelles l'appartement présenterait des vices de construction et que la bailleuse aurait arbitrairement coupé le chauffage. La demande reconventionnelle a encore été contestée tant en son principe qu'en son quantum. PERSONNE1.) a à son tour requis l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

Il est constant en cause que suivant le prédit jugement du 11 décembre 2023, le bail entre parties du 13 septembre 2022 a été régulièrement résilié pour besoin personnel avec effet au 15 septembre 2023. PERSONNE2.) a remis les clés à la propriétaire en date du 31 janvier 2024.

PERSONNE1.) fait état de dégâts locatifs imputables à PERSONNE2.).

L'article 1732 du Code civil dispose que 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.

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 générales, par Marcel La Haye et Josph 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 une 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).

En l'espèce, aucun état des lieux de sortie contradictoire n'a été établi entre les parties. A défaut de constat des lieux écrit, l'état des lieux au moment du départ

de la locataire pourra être prouvé par tout moyen de preuve légalement admissible.

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

Aux termes du contrat de bail du 12 septembre 2022, *« le locataire déclare formellement, qu'à l'effet du bail, les parties communes et privatives, les installations, la cuisine équipée, la tapisserie, les revêtements du sol, la peinture, etc., se trouvent en état neuf et impeccable »*. Ce constat n'est pas éterné par l'état des lieux du 27 septembre 2022, dressé de façon purement unilatéral par PERSONNE2.), et qui est dès lors dépourvu de force probante.

Il découle en revanche des procès-verbaux RUKAVINA et WEBER du 31 janvier 2024 ainsi que du rapport d'expertise unilatéral du Bureau d'expertises SOCIETE1.) du 22 mai 2024 que des taches de moisissures se trouvent aux endroits suivants : dans la cuisine au coin gauche derrière la porte d'entrée et au niveau de la corniche entre le mur et le plafond et au mur derrière le lave-vaisselle et dans la chambre à coucher au coin du bas à droite de la fenêtre et dans le coin arrière gauche de la chambre derrière le meuble de chevet. Il n'y a pas de moisissures constatées au niveau de la salle de bains.

Conformément aux développements qui précèdent, la locataire est présumée responsable des dégâts tels que précédemment décrits. Il s'agit d'une présomption simple.

L'indemnisation des dégâts locatifs réclamée a trait à des travaux de remise en peinture dans la salle de bains, la chambre à coucher et la cuisine/living conformément à une facture SOCIETE2.) du 13 juin 2024.

Dans ce contexte, le tribunal se rallie aux conclusions de l'expertise unilatérale qui, dans l'évaluation des dommages, n'a pas tenu compte de la position « Badezimmer » de la prédite facture alors qu'aucun dégât n'a été constaté aux murs et plafonds.

En ce qui concerne le coin avant gauche de la cuisine/living, l'expert retient qu'il s'agit d'une infiltration par le mur extérieur *« suite à l'installation du portail électrique de l'immeuble »* et que *« c'est à cette hauteur que le mur à l'intérieur de l'appartement est toujours humide »*. Il est encore d'avis *« qu'à cet endroit, les traces de moisissures sont en relation avec l'infiltration par le mur extérieur ainsi que la mauvaise aération de la pièce par la locataire »*. Il retient cependant également qu'après aérations des pièces, à cet endroit *« le mur était toujours humide ce qui confirme une éventuelle infiltration par le mur extérieur à ce niveau »* mais que *« dans les autres coins des pièces où on pouvait auparavant observer des traces de moisissure, depuis l'aération adéquate, les murs étaient secs »*.

Sur base de ces informations, le tribunal décide d'instaurer un partage de responsabilité à 2/3 à charge de PERSONNE2.).

Dès lors, la réparation des dégâts au niveau de la cuisine/living est à mettre à concurrence de $2/3 \times 1.038 = 692.-$ euros + 3% tva = 712,76 – 10% coefficient de vétusté (tel que retenu par l'expert) = 641,49.- euros à charge de PERSONNE2.).

Pour la chambre à coucher, force est de constater que PERSONNE2.) n'a pas réussi à renverser la présomption de responsabilité qui pèse sur elle de sorte qu'elle est redevable des frais de remise en état se chiffrant à 1.051.- euros + 3% tva = 1.082,53 – 10% = 974,28.- euros.

Le tribunal estime encore que le refus de PERSONNE2.) de laisser entrer PERSONNE1.) ne porte pas à conséquence alors que le tribunal admet qu'entre la dénonciation des dégâts en octobre 2023 et la remise des clés le 31 janvier 2024, les dégâts n'ont pas pu s'amplifier de manière considérable et qu'une intervention de PERSONNE1.) n'était donc pas indispensable.

La demande de PERSONNE1.) est dès lors à déclarer fondée pour le montant de $641,49 + 974,28 = 1.615,77.-$ euros.

En ce qui concerne les frais de nettoyage, le tribunal constate que les procès-verbaux d'huissier se contredisent de sorte que la preuve n'en est pas rapportée et que PERSONNE1.) est donc à débouter de ce chef de sa demande.

Il n'y a pas non plus lieu d'allouer une indemnité d'indisponibilité alors que la durée des travaux en question ne dépasse pas celle d'une transition normale à prévoir en cas de changement d'occupant d'un logement.

Après déduction de la garantie locative de 1.000.- euros, PERSONNE2.) est à condamner au paiement du montant de 615,77.- euros.

Les parties supporteront elles-mêmes les frais de leur constat d'huissier respectif alors que rien ne les a empêchées de charger un seul huissier d'un commun accord.

Étant donné que l'expertise était nécessaire afin d'établir la responsabilité partielle de PERSONNE2.) concernant l'origine des moisissures dans les lieux loués, les frais y relatifs sont à mettre à raison de $\frac{3}{4}$ à sa charge, soit le montant de $\frac{3}{4}$ de 927,86 = 695,90.- euros, montant auquel il convient de condamner la partie défenderesse.

Au vu des développements qui précèdent, les parties sont encore à débouter de leurs demandes respectives en allocation de dommages-intérêts pour préjudice moral.

Les parties ne justifiant pas en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge l'intégralité des frais non compris dans les dépens, leur demande en obtention d'une indemnité de procédure est à rejeter.

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.* ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à l'appréciation du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

PAR CES MOTIFS

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

donne acte à PERSONNE1.) de ses demandes en paiement de dommages-intérêts pour dégâts locatifs et pour préjudice moral, d'une indemnité d'indisponibilité ainsi que des frais d'expertise et d'huissier ;

donne acte à PERSONNE2.) de ses demandes reconventionnelles en paiement de la garantie locative, des frais d'huissier et de dommages-intérêts pour préjudice moral ;

déclare partiellement fondée la demande de PERSONNE1.) relative aux dégâts locatifs et frais d'expertise ;

partant, et après compensation avec la garantie locative,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.311,67.- euros avec les intérêts légaux à partir du 12 mai 2025 jusqu'à solde ;

déclare la demande de PERSONNE1.) non fondée pour le surplus ;

déboute les parties de leurs demandes respectives en paiement des frais d'huissier et de dommages-intérêts pour préjudice moral ;

déboute les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure ;

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

fait masse des frais et dépens de l'instance et les **impose** pour $\frac{1}{4}$ à PERSONNE1.) et pour $\frac{3}{4}$ à PERSONNE2.).

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.