

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, quinze décembre 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 :

I) (D-BAIL-28/25)

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

partie demanderesse, comparant par Maître Jean-Luc GONNER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t

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

partie défenderesse, comparant par Maître Emmanuelle KELLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

II) (D-BAIL-104/25)

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

partie demanderesse, comparant par Maître Emmanuelle KELLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

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

partie défenderesse, comparant par Maître Jean-Luc GONNER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

F A I T S :

I.) Suivant une requête déposée en date du 24 janvier 2025 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 mercredi, 5 mars 2025 à la Justice de paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 5 mars 2025, l'affaire fut fixée au 2 avril 2025, pour plaidoiries. Après plusieurs remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 1^{er} décembre 2025.

II.) Suivant une requête déposée en date du 13 mars 2025 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, 12 mai 2025 à la Justice de paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 12 mai 2025, l'affaire fut fixée au 29 septembre 2025, pour plaidoiries. Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 1^{er} décembre 2025 et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Jean-Luc GONNER, comparant pour la partie PERSONNE1.), fut entendu en ses moyens et explications.

Maître Emmanuelle KELLER, comparant pour la partie PERSONNE2.), fut entendue en ses moyens et explications.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

l e 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 Diekirch en date du 24 janvier 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) devant le Tribunal de Paix de céans pour y voir condamner la défenderesse à lui payer le montant de 1.850.- euros à titre d'arriérés de loyer, le montant de 1.325,31.- euros à titre de décomptes de charges 2022 et 2023 et le montant de 5.620,90.- euros à titre de dégâts locatifs, le tout avec les intérêts légaux à partir de la sommation d'huissier du 30 juillet 2024, sinon de la demande en justice jusqu'à solde. En outre, la partie demanderesse requiert encore paiement d'une indemnité de procédure de 750.- euros.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 13 mars 2025, PERSONNE2.) a fait convoquer PERSONNE1.) devant le Tribunal de Paix de céans, principalement pour y voir constater que le motif invoqué pour résilier le bail était dolosif et pour voir condamner le défendeur à lui payer le montant de 11.100.- euros en vertu de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, subsidiairement pour voir condamner PERSONNE1.) au paiement du montant de 11.100.- euros à titre de dommages-intérêts sinon de tout autre montant que le tribunal estimera justifié. La requérante réclame encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu d'ordonner la jonction des deux rôles pour y statuer par un seul et même jugement.

Quant à la demande de PERSONNE1.) :

La demande est régulière en la pure forme.

PERSONNE1.) soutient que son ex-locataire n'aurait pas payé le loyer pour les mois de septembre et octobre 2023 ainsi que les soldes de décomptes de charges pour les années 2022 et 2023. Par ailleurs, cette dernière aurait abîmé différents meubles meublants qui auraient dû être remplacés entraînant un coût total de 5.620,90.- euros, montant dans lequel seraient également compris les frais de remise en peinture de 1.500.- euros.

PERSONNE2.) affirme avoir quitté les lieux pour le 15 octobre 2023 de sorte que le loyer pour le mois d'octobre ne serait dû que pour moitié. Elle réclame encore la compensation avec la caution locative à hauteur de 1.700.- euros et réclame par voie reconventionnelle la condamnation de PERSONNE1.) au paiement du montant de 312,50.- euros. Elle a ensuite formellement contesté l'existence du moindre dégât dans la maison lors de son départ. Il serait évident que le propriétaire aimerait se faire payer une rénovation par son ancienne locataire. Comme elle y aurait vécu durant plus de 10 ans, il pourrait tout au plus être question d'usure normale, mais en tout état de cause, la partie requérante resterait en défaut de rapporter la preuve de ses dires, un état des lieux n'ayant pas été dressé entre parties. Elle prétend avoir fait l'objet d'un vrai harcèlement de la part du propriétaire. Elle formule une demande reconventionnelle en paiement d'un montant de 5.000.- euros à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire. S'agissant des charges locatives, celles-ci seraient encore formellement contestées alors que les calculs seraient mal faits et la SOCIETE1.) aurait commis, comme déjà auparavant, des erreurs de calcul alors qu'elle ne pourrait pas avoir consommé autant.

PERSONNE1.) rappelle que pour tout mois entamé, le loyer entier serait dû de sorte que sa demande relative aux arriérés de loyer serait justifiée. Concernant les décomptes de charges, il y aurait eu une rectification sur base des lectures des calorimètres par la SOCIETE1.). Il aurait constaté que son ex-locataire aurait

beaucoup chauffé. Les dégâts locatifs résulteraient à suffisance des photos versées en cause et pour la peinture, un forfait aurait été appliqué. Il n'a pas contesté avoir reçu la caution d'un montant de 1.700.- euros et s'est déclaré d'accord avec une compensation judiciaire entre les créances respectives. Il a encore déclaré augmenter sa demande relative à l'indemnité de procédure au montant de 1.500.- euros.

L'obligation de restituer la chose en fin de bail est une obligation de résultat dans le chef du locataire, 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 la dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la conclusion du bail.

En vertu de l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un état 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.

S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

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.

Il suffit 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.

Il est constant en cause que par contrat de bail signé le 23 juillet 2011, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) une maison, sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 850.- euros et d'avances mensuelles de 80.- euros. Le bail a pris effet en date du 10 septembre 2011.

Il n'est pas autrement contesté qu'en fin de bail, le loyer mensuel s'élevait au montant de 925.- euros.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 6 juin 2023, PERSONNE1.) a informé la locataire de la résiliation du bail pour besoin personnel avec un délai de 6 mois à compter de la réception dudit courrier.

Il résulte d'un écrit signé de part et d'autre, que PERSONNE1.) a récupéré les clés de la maison en date du 15 octobre 2023.

Le tribunal rappelle qu'il est de jurisprudence que pour chaque mois commencé, le locataire doit le loyer en entier, à moins de prouver la relocation des lieux avant la fin du mois en question (cf. Marianne HARLES, Le bail à loyer – compte rendu

de jurisprudence, n° 99, P. 31, p. 334 ; Trib. d'arr. Lux. 21 février 1997, n° 56.726 du rôle).

Comme le bailleur ne poursuivait pas en l'espèce l'objectif de relouer le bien mais d'en récupérer personnellement la jouissance, ce qui fut atteint le 15 octobre 2023, c'est à bon droit que PERSONNE2.) estime que le loyer pour le mois d'octobre n'est dû qu'à moitié.

La demande de PERSONNE1.) de ce chef est dès lors fondée pour le montant de $925 + 462,50 = \mathbf{1.387,50.- \text{ euros.}}$

En ce qui concerne les décomptes de charges locatives pour les années 2022 et 2023, la partie défenderesse se limite à contester les calculs effectués par la SOCIETE1.) en se basant sur une erreur de calcul commis en 2020. Elle se limite à soulever une contestation générale sans fournir de plus amples précisions ou motivation. Une contestation globale ne valant pas contestation, il n'y a pas lieu de l'analyser. Par ailleurs, les chiffres ont été relevés par un tiers indépendant et ceux-ci ne paraissent nullement excessifs compte tenu de l'envergure du bien loué. Il y a donc lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) pour les montants de $530,26 + 791,05 = \mathbf{1.321,31.- \text{ euros.}}$

S'agissant des dégâts locatifs, le tribunal constate que lors de l'entrée dans les lieux le 10 septembre 2011, les parties ont établi un état de lieux contradictoire.

Un état des lieux de sortie n'a pas été dressé.

Il appartient à la partie bailleresse de prouver le fait matériel de la dégradation.

Il est admis que du moment qu'un état des lieux d'entrée a été rédigé, le preneur est tenu de rendre le bien à la disposition du bailleur en fin de bail dans l'état décrit sauf ce qui a péri ou s'est trouvé dégradé par vétusté, usure normale ou force majeure.

En effet, le locataire ne répond pas des dégradations dues à la vétusté, à la force majeure, ni à l'usure normale ; en usant du bien en bon père de famille, il 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. Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE : LES NOVELLES : Le louage de choses : n° 859 p. 573).

Le preneur n'est dès lors 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.

Le bailleur ne soumet aucune pièce en ce sens à l'appréciation du tribunal mais renvoie aux photos versées de la part de PERSONNE2.).

C'est toutefois en vain que le tribunal tente de retracer, poste par poste, les revendications du bailleur. Pour autant que des dégradations soient visibles, celles-ci sont liées à une vétusté et une usure normales après une occupation d'une durée de 12 ans.

La demande en paiement d'une indemnisation de prétendus dégâts locatifs est dès lors à rejeter.

Sur base des développements qui précèdent, il convient dès lors de déclarer la demande de PERSONNE1.) fondée pour le montant de $[1.387,50 + 1.321,31 - 1.700 =]$ 1.008,81.- euros, montant au paiement duquel il convient de condamner PERSONNE2.), ceci avec les intérêts légaux à partir du 30 juillet 2024, date de la sommation de payer de l'huissier Patrick MULLER.

Quant à la demande de PERSONNE2.)

A l'audience, la partie requérante a été invitée à prendre position quant à la compétence du juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour se prononcer sur une demande de dommages-intérêts sur base de l'article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Elle a estimé que la demande serait, de par sa base légale, de la compétence du juge actuellement saisi.

L'article 3.3° du nouveau code de procédure civile attribue compétence exclusive au juge de paix pour connaître de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

S'agissant d'une compétence d'exception, elle est d'interprétation stricte. Ne tombent partant pas sous la compétence du juge de paix siégeant en matière de bail à loyer les affaires qui débordent du cadre strict tracé par cet article.

Il est de jurisprudence que l'action en dommages-intérêts pour non-occupation des lieux dans le délai légal et aux fins invoquées lors de la résiliation du bail ne constitue pas une contestation entre bailleur et preneur relative à l'exécution des baux d'immeubles, comme le prévoit l'article 3.3° du nouveau code de procédure civile précité.

L'action puise, au contraire, sa source dans les articles 1382 et 1383 du Code civil et doit être portée devant la juridiction compétente d'après le droit commun (cf. Marianne HARLES, Le Bail à loyer – compte rendu de jurisprudence, page 391 ; TAL 6 mars 2012, n° 132.878 ; TAD 4 février 2020 n° 22282 du rôle ; Cour d'appel 17 mai 2023 n° CAL-2022-00849).

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer et saisi par voie de requête, est donc incompétent pour connaître de la demande de paiement de dommages et intérêts.

Eu égard à l'issue du litige, PERSONNE2.) est à débouter de sa demande en paiement de dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure sont à déclarer non fondées alors qu'elles n'ont pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à leur charge.

Il n'y a pas non plus lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement alors que les conditions légales ne sont pas remplies.

PAR CES MOTIFS

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

ordonne la jonction des rôles no. D-BAIL-28/25 et no. D-BAIL-104/25 pour y statuer par un seul et même jugement ;

se **déclare** incompétent pour connaître de la demande de PERSONNE2.) basée sur l'article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation ;

reçoit la demande de PERSONNE1.) en la forme ;

après compensation judiciaire des créances réciproques, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.008,81.- euros avec les intérêts légaux à partir du 30 juillet 2024 jusqu'à solde ;

déboute PERSONNE2.) de sa demande en paiement de dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire ;

déclare les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure non fondées et en **déboute** ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'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.