

Texte pseudonymisé

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

**No. 688 / 23
du 5 juin 2023**

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

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

entre :

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

partie demanderesse,

représentée par Maître Céline TRITSCHLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

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

partie défenderesse,

représentée par Maître José LOPES GONCALVES, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

Faits :

Suivant requête déposée le 10 février 2023 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant

le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du vendredi, 24 mars 2023, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mercredi, 24 mai 2023.

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

Le représentant de la partie défenderesse fut entendu en ses moyens.

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 fixé,

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 10 février 2023, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) devant le Tribunal de Paix de céans pour le voir condamner à payer au requérant le montant de 18.434,62.- euros à titre d'arriérés de loyer, de frais de mazout et de frais de remise en état de la maison et pour voir prononcer la résiliation du contrat de bail. Le demandeur s'est encore réservé le droit de réclamer ultérieurement des dommages-et-intérêts. Il a encore sollicité l'exécution provisoire du jugement à intervenir quant à la condamnation pécuniaire.

À l'audience du 24 mai 2023, le requérant a d'emblée précisé que le locataire aurait quitté les lieux et que le bail aurait pris fin en date du 31 octobre 2022. En date du 2 novembre 2022, un état des lieux aurait été dressé en présence du père du défendeur qui l'aurait signé. Ainsi, des dégradations et des malpropretés auraient été constatées et la cuve à mazout aurait été vide. Par ailleurs, les travaux dans la maison convenus en début de bail n'auraient pas été faits par le locataire. PERSONNE1.) s'appuie sur des devis afin de chiffrer le coût de l'entretien du jardin, du remplacement de l'aspirateur et de la peinture des murs à 11.754,87.- euros. Il a ensuite relevé que le locataire ne saurait invoquer l'éventuelle réduction du loyer concédée dans le contrat de bail alors que les travaux y indiqués n'auraient pas été effectués par le locataire. Dès lors, les arriérés de loyer se chiffraient à 3.750.- euros. S'agissant de la cuve à mazout, il y aurait lieu de constater que celle-ci aurait contenu 3.400 litres au début du bail et qu'elle aurait été vide à la fin. Il incomberait au locataire de pourvoir au remplissage de celle-ci. Le bailleur met à ce titre un montant de $3.400 \times 1,2590 = 4.280,60$.- euros à charge de PERSONNE2.). Le demandeur estime dès avoir droit à 19.785,47.- euros, dont à déduire la caution locative de 2.400.- euros de sorte qu'il déclare fixer sa demande au montant de 17.385,47.- euros. Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE2.) admet que le loyer pour la période du 1^{er} octobre au 10 novembre 2022 n'a pas été payé. Il estime toutefois que le loyer mensuel aurait été fixé à 1.200.- euros alors que la convention complémentaire au contrat de bail aurait été respectée par le locataire en exécutant les travaux y prévus avant la fin de l'année 2021. En ce qui concerne le mazout, il confirme l'état vide en fin de bail mais il a formellement contesté la quantité indiquée par le bailleur pour le début du bail ainsi que le prix mis en compte. À ce sujet, le bailleur resterait en défaut de verser une facture mentionnant le prix unitaire et la quantité ainsi que la preuve de paiement. Ce poste est donc contesté. De même, le défendeur soutient que la maison serait en bon état et qu'il ne serait pas nécessaire de procéder à une mise en peinture. Il n'existerait d'ailleurs la moindre preuve à cet égard et un état des lieux d'entrée ferait défaut. Il conteste encore les prétendus dégâts aux murs et portes. En ce qui concerne le vieil aspirateur, qui n'aurait pas fait l'objet d'une mention dans le bail, son état défectueux est contesté. Les revendications relatives aux travaux de jardinage sont également contestées, le locataire n'ayant plus la possibilité après son départ de tailler les haies et tondre la pelouse. De surcroît le montant mis en compte serait largement surfait.

PERSONNE1.) est d'avis que la non-exécution des travaux litigieux résulterait à suffisance des paiements faits par le locataire, supérieurs au montant de 1.200.- euros. Concernant le niveau du réservoir à mazout en début du bail, il a demandé au tribunal de procéder par voie de comparution des parties. Les dégâts dans la maison dépasseraient de loin l'usure normale, et le locataire serait censé avoir reçu la maison en bon état de réparations locatives, conformément à l'article 1731 du Code civil. Afin de démontrer son préjudice, il suffirait au bailleur de verser des devis sans qu'il ne soit obligé de produire des factures ou preuves de paiement.

Par contrat de bail en date du 31 juillet 2021 ayant pris effet au même jour, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et sa famille une maison sise à L-ADRESSE1.), contre paiement d'un loyer mensuel de 1.200.- euros, payable d'avance le 15 de chaque mois.

Par courrier en date du 6 janvier 2022, PERSONNE1.) a résilié le bail avec effet au 1^{er} août 2022 tant pour besoin personnel que pour non-respect des obligations découlant du contrat de bail.

La résiliation n'a pas été contestée en son principe et le locataire a quitté les lieux en date du 31 octobre 2022, la remise des clés ayant eu lieu le 2 novembre 2022.

Quant aux arriérés de loyer :

PERSONNE1.) se base essentiellement sur l'avenant au contrat de bail signé le 31 juillet 2021 entre parties pour voir déclarer sa demande fondée.

L'avenant versé en cause prévoit :

« Le locataire s'engage a tenir les locaux le mobilier et l'espace vert en de la maison propres

Les rangements du garage et de la cave (sous garage) seront termines pour la fin l'année 2021

Tous ce qui ne sera pas retenu par le proprietaire, sera depose au recyclage center et non sur le trottoir, ni dans la cour exterieure, espace vert.

Suite au rangement le proprietaire pourra continuer les Travaux

les locataires devront donner l'acces au garage pendant toute la duree des travaux

Apres les travaux effectues par le proprietaire ils devront effectuer la facade Interieure des murs du garage ainsi que la chape du sol du garage dans un delai de six mois des la fin des travaux.

le locataire s'engage a finir les caves, les enduits et la chape qui manque dans deux (pieces caves)

Une nouvelle terrasse sera realisee aussi a Parrtere de la maison (un imperatif)

En cas de non-respect de ces engagements, les locataires acceptent l'augmentation du loyer

De 1200€ a 1500 €

Pour que les travaux soient realises par une societe,

La revision du loyer sera aux soins du proprietaire en cas de non-respect de ces clauses.

Au terme de trois 3 ans le Loyer sera revise a 1500€ par mois. »

Il ressort de ces termes qu'en signant l'avenant au contrat de bail, PERSONNE2.) s'engageait à effectuer certains travaux au niveau du garage et de la cave et qu'en cas de non-respect de cette condition, il acceptait une augmentation du loyer. L'augmentation du loyer était dès lors soumise à une condition suspensive consistant dans la non-exécution des travaux.

En effet, en vertu de l'article 1168 du Code civil, l'obligation est conditionnelle lorsqu'on la fait dépendre d'un événement futur et incertain, soit en la suspendant jusqu'à ce que l'événement arrive, soit en la résiliant, selon que l'évènement arrive ou n'arrive pas.

Les parties sont libres de subordonner l'existence ou la réalisation d'un droit à l'arrivée d'une condition, qui doit être stipulée clairement et traduire la volonté des parties.

Si la rédaction est incomplète ou si les termes employés peuvent prêter à équivoque, il appartient au juge de rechercher la commune intention des parties, toute dénaturation de la volonté des parties étant prohibée.

L'intérêt majeur de la distinction entre la condition suspensive et la condition résolutoire réside dans la différence de la situation des parties durant le temps où la condition est pendante et ses effets quand elle se réalise. En cas de contrat sous condition suspensive, les droits du créancier qui y est soumis ne sont qu'éventuels et ne deviennent effectifs qu'à la réalisation de la condition tandis que ceux du créancier sous condition résolutoire sont certains dès la conclusion de la convention mais seront rétroactivement anéantis par l'intervention de la condition.

Etant donné qu'en l'espèce, PERSONNE2.) n'a pas rapporté la preuve d'avoir exécuté son obligation, la proposition formulée en contrepartie par PERSONNE1.) est devenue caduque, de sorte que ce dernier est en droit de réclamer un loyer mensuel de 1.500.- euros.

Pour 15 mois de location d'août 2021 à octobre 2022, il existe un total de loyers dus ($15 \times 1.500 =$) 22.500.- euros, dont à déduire les paiements reçus ($6.300 + 12.450 = 18.750$), soit 3.750.- euros, montant pour lequel la demande est à déclarer fondée.

Quant aux frais de mazout :

A défaut de toute pièce quant au niveau de la cuve au début du bail et à une quelconque obligation de la part du locataire de remplir la cuve à mazout et à quel niveau, ce volet de la demande est à déclarer non fondé.

Quant aux dégâts locatifs :

En ce qui concerne les prétendus dégâts locatifs, il appartient au bailleur de prouver les dégradations des lieux par lui loués après le départ du locataire.

Il peut prouver les dégradations moyennant tous les moyens de preuve légalement admis.

Un état des lieux de sortie contradictoire à proprement dire n'a pas été dressé, mais il a d'une part été signé par le père du locataire et d'autre part par le témoin PERSONNE3.) qui a encore fourni une attestation testimoniale.

Il découle de ces pièces qu'il existe « *quelques taches dans les chambres* » et que le frigo est sale. La troisième remarque est illisible. En ce qui concerne le jardin, il a été noté : « *haies à couper et la pelouse n'a pas été coupée* ».

À l'appui de ses prétentions, PERSONNE1.) verse trois devis.

Il convient encore de rappeler que le fait que les frais de réparations ne sont documentés que par des devis (et non par des factures dûment acquittées) ne porte en soi pas à conséquence. En effet, le paiement des indemnités pour dégâts locatifs imputables ne peut être soumis à l'exécution effective des travaux de réparation. Contraint de restituer les lieux dans l'état dans lequel il les a reçus, le preneur est tenu de réparer par équivalent.

1. Peinture

Dans le contrat de bail, le locataire confirme avoir reçu les lieux dans un état impeccable et à les restituer à la fin du bail dans un état identique (clause 6) a) du bail).

En l'occurrence, l'état des lieux de sortie fait état de taches dans les chambres, sans pour autant spécifier leur ampleur.

Il n'en ressort ainsi pas pour quelles raisons, il faudrait appliquer une « Spezialgrundierung zur Desinfektion der Wände » et pourquoi les portes devraient être poncées et peintes, travaux listés dans le devis « PERSONNE5.) » du 14 novembre 2022.

Dès lors le tribunal retient de ne pas tenir compte de ces deux postes et que la demande est donc à déclarer justifiée pour $3.040 + tva = 3.556,80$.- euros.

2. Aspirateur

Le demandeur ne fournit aucune preuve ni de l'âge ni de la valeur initiale de l'aspirateur en question. Outre le fait que l'état défectueux en tant que tel n'est pas démontré, cette demande requiert un rejet.

3. Jardin

Sur base des dispositions du contrat de bail et du constat fait dans le procès-verbal de sortie, le tribunal retient que la taille des haies, l'élimination des mauvaises herbes et la coupe de la pelouse, tels que repris sur le devis du jardinier-paysagiste PERSONNE4.), sont pleinement justifiées.

La demande portant sur les travaux de jardinage est dès lors à déclarer fondée pour le montant réclamé de 2.510,82.- euros.

Après déduction de la caution locative de 2.400.- euros, PERSONNE1.) a donc droit au montant de $3.750 + 3.556,80 + 2.510,82 - 2.400 = 7.417,62$.- euros, montant au paiement duquel il convient de condamner PERSONNE2.).

Le requérant demande encore à ce que le jugement soit assorti de l'exécution provisoire quant à la condamnation pécuniaire.

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.

Le tribunal estime que l'exécution provisoire n'est pas justifiée en l'occurrence.

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 ;

donne acte à PERSONNE1.) qu'après déduction de la caution locative il chiffre sa demande au montant total de 17.385,47.- euros ;

constate que la demande en résiliation du bail est sans objet ;

déclare la demande de PERSONNE1.) fondée pour le montant de 7.417,62.- euros et non fondée pour le surplus ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 7.417,62.- euros avec les intérêts légaux à partir du 10 février 2023 jusqu'à solde ;

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, 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.