

Texte pseudonymisé

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

**No. 691 / 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

e n t r e :

- 1) **PERSONNE1.)** et son épouse
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses,

représentées par Maître Giulia CASTELLANO, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Christian BILTGEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Diekirch,

e t :

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie défenderesse,

comparant en personne.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 23 mars 2023 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, 5 mai 2023, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 22 mai 2023.

Maître Giulia CASTELLANO, représentante des parties demanderesse, donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

PERSONNE3.) fut entendue en ses explications et moyens.

Sur ce 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 23 mars 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de céans pour voir prononcer la résiliation judiciaire du bail entre parties et ordonner le déguerpissement forcé de la locataire aux frais de cette dernière, voir condamner la partie défenderesse à leur payer le montant de 9.685,99.- euros du chef de charges locatives et de dégâts locatifs avec augmentation du taux d'intérêt légal de trois points à compter du 1^{er} jour du 3^{ème} mois suivant la notification du jugement à intervenir.

Ils ont par ailleurs réclamé une indemnité de procédure de 1.000.- euros ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience publique du 22 mai 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont précisé que le solde du décompte de l'exercice 2021/2022 resterait impayé à hauteur de 1.340,17.- euros et que la locataire de leur appartement sis à ADRESSE1.) n'userait pas des locaux en bon père de famille en n'aérant pas convenablement les lieux loués et en provoquant ainsi le pourrissement du bois des velux. Elle aurait par ailleurs causé des inondations au niveau de la salle de bains alors que les chambranles montreraient des traces d'eau et elle aurait cassé le parlophone. Le coût des réparations se chifferrait à 8.345,82.- euros et la preuve résulterait d'un constat dressé le 6 avril 2021.

PERSONNE3.) reproche aux bailleurs qu'elle n'aurait pas disposé de chauffage entre le 27 et le 31 janvier ainsi que d'eau entre le 28 et le 31 janvier 2023. En ce qui concerne le décompte de charges locatives, elle a précisé qu'elle aurait toujours demandé la production des pièces justificatives qu'elle n'aurait finalement reçues que dans le cadre de la présente procédure.

Actuellement, le solde dont paiement est réclamé n'est plus contesté. S'agissant du problème d'eau, elle soutient que la machine à laver aurait causé des dégâts aux portes de la salle de bains. Elle admet qu'elle devrait prendre en charge le remplacement de la porte. Les taches aux velux ne seraient cependant pas dues à l'humidité alors qu'elle aérerait suffisamment. Elles proviendraient plutôt du fait que le toit de l'immeuble ne serait jamais nettoyé par les bailleurs. Les fenêtres seraient d'ailleurs souvent couvertes de particules en provenance de la cheminée. Le WC ne pourrait pas être aéré, faute de fenêtre ou de bouche d'aération. Comme elle ne disposerait pas de cave, la machine à laver-sèche-linge se trouverait dans la salle de bains. Le parlophone ne serait pas cassé mais elle en aurait acheté un nouveau alors que l'ancien n'aurait pas ouvert la porte principale d'entrée.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent la coupure de la chaudière respectivement de l'eau chaude telle qu'alléguée. Ils précisent que lors du remplissage de la cuve, la chaudière devrait être éteinte pour un moment. Comme les bailleurs habiteraient le même immeuble, ils auraient évidemment tout fait pour limiter la coupure au strict minimum. Il ne serait par ailleurs possible de couper l'eau et le chauffage que dans l'appartement-même de PERSONNE3.). Concernant le décompte des frais, ils affirment avoir transmis depuis bien longtemps déjà les pièces afférentes. La présence d'un lave-linge dans la salle de bains entraînerait un besoin accru d'aération de la salle de bains. Le parlophone n'aurait déjà pas été installé lors du constat fait en 2021 et il ne le serait toujours pas à l'heure actuelle.

Il n'est en l'espèce pas autrement contesté que les parties sont liées par un contrat de bail du 10 juillet 2018, remplaçant un bail antérieur du 17 juillet 2017, portant sur un appartement sis à ADRESSE1.).

Le solde impayé du décompte de frais et charges pour l'exercice 2021/2022 résulte à suffisance des pièces versées en cause et PERSONNE3.), après avoir reçu l'ensemble des pièces justificatives, n'a plus contesté son quantum.

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est partant justifiée pour le montant de 1.340,17.- euros en ce qui concerne le solde impayé de décompte.

Aux termes de l'article 1728 du Code civil, le locataire doit user de la chose louée en lui apportant les soins que lui donnerait tout individu conscient et prudent, donc d'en user en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée.

Le fondement de cette obligation du preneur se trouve dans le fait que la chose ne lui est confiée que temporairement, et aux fins d'en retirer l'utilité,

qu'il doit la restituer à la fin du bail, et qu'il doit dès lors accomplir tous les actes qui, eu égard aux circonstances, s'avèrent nécessaires pour l'entretien et la conservation de la chose, et s'abstenir de tous actes qui pourraient nuire à la substance (Henri DE PAGE : Traité élémentaire de droit civil belge, tome IV, les principaux contrats, 1^{ère} partie, n° 660, édition 1972).

Le preneur doit donc occuper paisiblement les lieux et respecter la substance de la chose, sur laquelle il est dépourvu de droit réel.

Dès l'instant où il y a dégradations anormales, le preneur en est tenu. Il doit notamment entretenir la chose et éviter que, par défaut d'entretien directement lié à l'usage de la chose, celle-ci ne se dégrade ou ne se détériore. Car dégrader la chose, ou la laisser dégrader-volontairement ou par simple négligence ou par imprudence, peu importe, n'est pas en user en bon père de famille (ibidem n° 663(B)).

Il appartient toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle.

Le bailleur a la charge de la preuve du fait matériel de la dégradation.

D'après l'état des lieux d'entrée du 10 juillet 2018, l'état des fenêtres de la salle de bains et de la cuisine et celui de la porte du WC était qualifié de « bon ».

La locataire n'a à aucun moment contesté l'état actuel dégradé des velux de la salle de bains et de la salle à manger et elle a elle-même versé des photos en cause. Elle a encore avoué que les dégâts à la porte et au chambranle de la porte de la toilette étaient imputables à une panne de sa machine à laver. La preuve de l'existence des dégradations est dès lors établie à suffisance.

Or selon 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.

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. Trib. Lux. 5 février 1987, rôle no 35323).

Au regard des développements qui précèdent il aurait dès lors appartenu à la défenderesse de rapporter la preuve que les dégâts répertoriés ne lui étaient pas imputables.

Or, mis à part le fait d'affirmer que la toiture ne serait pas nettoyée (défaut d'entretien de l'immeuble par les propriétaires) et que la cheminée serait à l'origine des dégradations aux velux, PERSONNE3.) n'a aucunement rapporté la preuve que l'apparition des dégradations ne lui était pas imputable.

La même conclusion s'impose pour l'affirmation – non établie – de PERSONNE3.) qu'elle aurait été privée de chauffage et d'eau chaude entre le 27 et le 31 janvier 2023. Même à admettre que tel avait été le cas, rien ne permet de mettre cet incident en rapport avec les dégâts aux velux.

Concernant le parlophone, PERSONNE3.) ne conteste pas qu'il ne fonctionne plus et qu'il est arraché de sa prise. Elle reste encore en défaut de rapporter la preuve d'une part d'avoir informé les bailleurs du prétendu mauvais fonctionnement de l'appareil existant et d'autre part de ce que son état défectueux ne lui est pas imputable.

Le tribunal retient par conséquent que la défenderesse est tenue au remplacement des deux fenêtres velux, de la porte et du chambranle du WC ainsi que du parlophone.

D'après le devis émis par l'entreprise « SOCIETE1.) » le coût de remplacement se chiffre au montant total de 7.133,18.- euros.

Eu égard à la durée du bail de presque sept ans, le tribunal tient compte d'un coefficient de vétusté de 50 %.

La demande en remboursement des frais de remplacement est dès lors fondée jusqu'à concurrence du montant de 3.566,59.- euros.

Tel que requis, il y a encore lieu d'ordonner la majoration de trois points du taux d'intérêt légal à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du présent jugement.

S'agissant de la demande en résiliation du bail, le tribunal estime que les dégradations telles que relevées antérieurement ne revêtent pas un caractère de gravité tel qu'elles justifient une résiliation du bail, ce d'autant plus qu'une telle résiliation viendrait sanctionner une deuxième fois PERSONNE3.) alors qu'elle est déjà tenue aux frais de la remise en état.

En l'absence d'une justification de la condition d'iniquité, les parties requérantes sont à débouter de leur demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il n'y pas lieu à exécution provisoire du présent jugement alors que les conditions légales y relatives 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,

reçoit la demande en la forme ;

déclare la demande en paiement d'arriérés de charges locatives fondée ;

partant,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 1.340,17.- euros avec les intérêts légaux à partir du 23 mars 2023 jusqu'à solde ;

déclare la demande en réparation de dégâts locatifs partiellement fondée ;

partant,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 3.566,59.- euros avec les intérêts légaux à partir du 23 mars 2023 jusqu'à solde ;

dit que le taux d'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du présent jugement ;

déclare les demandes en résiliation du bail et en déguerpissement non fondées ;

rejette la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure ;

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

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix, conseiller honoraire à la Cour d'Appel, 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.