

No 158/24
du 07.02.2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, sept février deux mille vingt-quatre

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.) et son époux
PERSONNE2.), les deux sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses, *défendeurs sur reconvention,*

comparant par Maître Estelle BURET, en remplacement de Maître Felix GREMLING, les deux avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, *demanderesse par reconvention,*

comparant par Maître Fabienne GARY, en remplacement de Maître Eric SAYS, les deux avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg.

=====

F A I T S :

Suivant une requête déposée en date du 1^{er} juin 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, 7 juillet 2023 à 09.30 heures 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 7 juillet 2023 l'affaire fut fixée au 18 octobre 2023 pour plaidoiries et, après un report au 29 novembre 2023, elle fut utilement retenue en date du 24 janvier 2024 où les débats eurent lieu comme suit:

Maître Estelle BURET, en remplacement de Maître Felix GREMLING, représentant les demandeurs, donna lecture de la requête introductive d'instance et développa ses moyens, tandis que Maître Fabienne GARY, en remplacement de Maître Eric SAYS, comparant pour la partie défenderesse, fut entendue en ses réponses.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré et il 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 le 1^{er} juin 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de ce siège, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir condamner cette dernière au paiement du montant de 3.345,86 € à titre de remboursement de la caution, après déduction des dégâts locatifs ainsi que de la somme de 20.160.- € à titre d'indemnisation sur base de l'article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Les parties requérantes ont encore conclu à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Les requérants exposent avoir pris en location auprès de PERSONNE3.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.), suivant contrat de bail signé le 13 avril 2017. Par lettre recommandée du 22 octobre 2021, la propriétaire a résilié le bail pour besoin personnel. Ils expliquent qu'un état des lieux de sortie contradictoire a été dressé en date du 30 mai 2022, mais que la bailleuse a refusé de signer ledit état des lieux. Ayant reconnu de bonne foi de prendre en charge plusieurs dégâts pour un montant de 1.694,14 € à déduire de la caution, ils sollicitent par conséquent le remboursement de la caution à concurrence du montant de $(5.040 - 1.494,14 - 200,00 =) 3.345,86$ €

Ils soutiennent encore que le logement dont la bailleuse a résilié le bail pour besoin personnel ne serait pas occupé étant donné que PERSONNE3.) résiderait la majeure partie de son temps dans le sud de la France. Ils sollicitent partant l'allocation de la somme de 20.160.- € correspondant à douze mois de loyer sur base de l'article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

PERSONNE3.) soulève l'incompétence ratione materiae du tribunal pour connaître de la demande basée sur l'article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Elle affirme habiter dans la maison sise à L-ADRESSE3.), depuis juin 2022. Elle demande reconventionnellement la condamnation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) au paiement du montant de 22.160,82 € sinon de 12.257,94 € à titre de dégâts locatifs suivant décompte versé en cause, sous déduction de la garantie locative de 5.040.- € Elle conclut encore au rejet de la pièce n° 13 intitulée « prise de position » de la farde de pièces de Maître Felix GREMLING au motif que nul ne peut être témoin dans sa propre affaire.

Il y a lieu de lui donner acte de sa demande reconventionnelle.

A titre liminaire, le tribunal retient que la pièce n° 13 de la farde de pièces de Maître Felix GREMLING ne constitue pas une attestation testimoniale mais une simple prise de position d'une partie, dépourvue de toute valeur probante.

La demande en rejet de cette pièce est donc à déclarer non fondée.

Dans un souci de logique juridique, il convient d'analyser en premier lieu la demande reconventionnelle.

DEMANDE RECONVENTIONNELLE

PERSONNE3.) sollicite l'allocation des montants suivants :

1)	remise en peinture	980.- €
2)	remplacement de portes	13.146.- €HTVA
	+ TVA 17 %	2.234,82 €
	subsidiairement, 1 porte en verre et 1 porte de bois	4.682.- €HTVA
	+ TVA 17 %	795,94 €
3)	nettoyage	500.- €
4)	carrelage dans la salle de bains (traces de calcaire)	4.500.- €
5)	remplacement de deux couvercles de toilette	200.- €
6)	remplacement de la hotte	600.- €
	principalement, total de	22.160,82 €
	subsidiairement, total de	12.257,94 €

déduction faite de la caution de

5.040.- €

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 13 avril 2017, PERSONNE3.) a donné en location à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) une maison, sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.680.- € Le bail a pris effet en date du 1^{er} juin 2017.

Lors de l'entrée dans les lieux le 4 mai 2017, les parties ont établi un état de lieux contradictoire.

L'état des lieux de sortie du 30 mai 2022 n'a pas été signé par la bailleuse, présente sur les lieux, mais qui a refusé de signer l'écrit.

Face au refus de la bailleuse de signer l'état des lieux de sortie, cette dernière a l'obligation 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.

° remise en peinture

PERSONNE3.) réclame la somme de 980.- € à titre de frais de remise en état de la peinture. A l'appui de sa demande elle verse i) une déclaration testimoniale établie par PERSONNE4.), qui déclare que « les murs du hall, de la cage d'escalier et du sous-sol ont dû être repeints à cause de taches et saletés..... » ainsi que ii) quatre photos.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) s'opposent à la demande en faisant valoir que les taches figurant sur les photos auraient déjà existées lors de l'entrée dans les lieux. Dans sa prise de position (cf. pièce n° 13 de la farde de pièces de Maître Felix GREMLING), PERSONNE2.) expose en outre que « nous sommes bien conscients de la tâche au mur dans le hall d'entrée, du côté droit de la sonnette. Le peintre restait à notre disposition sur demande. Du fait que PERSONNE3.) avait déjà installé son mobilier dans le hall d'entrée, nous avons jugé que son mari faisait la retouche de la tâche ».

Ils versent en cause deux photos prises en date du 29 mai 2022 montrant la présence de meubles dans le hall.

Le tribunal rappelle que l'usure, le défraîchissement ou l'altération d'une peinture, pour autant qu'ils sont normaux ne sont pas à supporter par le preneur (cf. LES NOVELLES : Le louage de choses, n° 945, p. 618).

En l'occurrence, l'état des lieux d'entrée indique que les murs de la cuisine étaient affectés de taches.

En outre, il ressort des deux photos produites en cause par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) que PERSONNE3.) a repris possession des lieux en date du 29 mai 2022, soit avant le départ définitif des lieux du locataire le 30 mai 2022, sans avoir fait constater les dégâts causés à la peinture de manière régulière.

Elle est dès lors censée avoir renoncé à toute réclamation de ce chef.

La demande en paiement des frais de peinture d'un montant de 980.- € est dès lors à rejeter.

° remplacement des portes

PERSONNE3.) insiste sur le fait que toutes les portes seraient à remplacer afin de garantir un aspect harmonieux des lieux. Elle demande de ce chef l'allocation du montant de (13.146.- € + 2.234,82 € TVA =) 15.380,82 € au titre des frais de remplacement de six portes. A titre subsidiaire, elle sollicite l'octroi de la somme de (4.682.- € + 795,94 € TVA =) 5.477,94 € pour le remplacement des deux portes endommagées.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) admettent avoir endommagé la porte dans la « chambre droite » ainsi que dans la cave. Ils évaluent les frais de remplacement des deux portes à la somme de 1.288,05 € suivant devis établi par l'entreprise SOCIETE1.).

Il est constant en cause que les locataires se sont engagés dans l'état des lieux de sortie à remplacer les deux portes et qu'ils ont chargé la société SOCIETE1.) d'établir un devis.

Le locataire ne répond que des dégâts qu'il a réellement causés. Il s'ensuit que la baillesse ne peut pas exiger des locataires de procéder au remplacement de toutes les portes de la maison. Ce d'autant plus qu'elle n'a pas établi l'existence d'un préjudice esthétique en raison d'une différence de couleur des portes.

Il ressort encore de la déclaration du témoin PERSONNE4.) que la porte de la cave n'a pas été remplacée, mais seulement réparée.

A défaut d'autres éléments et au vu des développements faits ci-avant, le tribunal déclare satisfaisante l'offre faite par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de payer à la propriétaire la somme de 1.288,05 € HTVA, soit 1.494,14 TTC.

° nettoyage

PERSONNE3.) conclut à la condamnation des locataires à lui payer la somme de 500.- € au titre de frais de nettoyage. A l'appui de ses dires, elle verse une attestation testimoniale rédigée par PERSONNE5.).

Dans cette attestation, PERSONNE5.) déclare qu'elle a « assisté Madame PERSONNE3.) à nettoyer la maison au mois de juin 2022.... ».

En fin de bail, le locataire doit restituer les lieux dans un état propre (cf. Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE : LES NOVELLES, Le louage de choses, édition 2000, tome I, n° 887).

Il est constant en cause que le 25 mai 2022 l'entreprise SOCIETE2.), chargée par les locataires, a procédé au nettoyage de la maison prise en location et que le coût de ces travaux s'est chiffré au montant de 896,10 €

Il ressort toutefois de l'état des lieux du 30 mai 2022, que le four et le lave-vaisselle présentaient des « traces de résiduel », que dans la buanderie il existait des « traces de saleté entre le cadre métallique » et que la « cage d'escalier en pierre naturelle : ne brille pas ».

Il ressort en outre de l'attestation testimoniale d'PERSONNE5.) que cette dernière a aidé PERSONNE3.) pendant 25 heures à nettoyer les lieux au mois de juin 2022.

Il en résulte que la bailleuse a dû procéder à un nettoyage complémentaire et que le montant de 500.- € réclamé par elle n'est pas surfait.

° carrelage dans la salle de bains (traces de calcaire).

PERSONNE3.) réclame le montant de 4.500.- € à titre de frais de réparation des carrelages dans la salle de bains.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) s'opposent à la demande.

PERSONNE4.), époux de PERSONNE3.), a déclaré dans son attestation testimoniale que « les taches de calcaire étaient tellement persistantes que même après un nettoyage de 10 heures avec un produit contenant de l'acide chlorique je n'ai pas pu les enlever. Le carrelage est à renouveler à mon avis, forfait amical 4.500.- €».

Ces affirmations ne sont corroborées par aucune photo.

Il ressort de la facture du 25 mai 2022 que la société SOCIETE2.) a procédé à la demande du locataire au nettoyage de la maison, comprenant un « nettoyage complet des sanitaires ».

S'il est exact que le nettoyage des dépôts de calcaire, à les supposer établis, relève des réparations locatives, il n'en demeure pas moins qu'en l'espèce il résulte des déclarations du témoin que ce dernier n'arrivait pas non plus à enlever les traces de calcaire, ce qui démontre que ces dépôts ne résultent pas d'un mauvais entretien par les locataires du carrelage, mais sont dus à une défaillance du matériel, probablement non adapté à la dureté de l'eau.

Ces désordres affectent dès lors la structure de l'immeuble et leur réparation incombe au propriétaire.

Il s'ensuit que ces dégradations, à les supposer établies, ne sont pas considérées comme des dégâts locatifs et ne sauraient être mises à la charge des locataires.

° remplacement de deux couvercles de toilette

Le montant de 200.- € est reconnu par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

° remplacement de la hotte

Il ressort de l'état des lieux de sortie que le filtre de la hotte était sale.

Le fait que le filtre de la hotte soit sale et non entretenu ne justifie pas le remplacement de la hotte. En effet, aucun élément du dossier ne permet au tribunal de s'assurer du bon ou mauvais fonctionnement de l'appareil.

Le tribunal évalue, ex aequo et bono, à la somme de 150.- € les frais de remplacement du filtre.

Au vu des développements faits ci-avant, la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) est justifiée pour le montant de (1.494,14 € + 500.- € + 200.- € + 150.- € =) 2.344,14 €

DEMANDE PRINCIPALE

° remboursement de la garantie locative

Il est constant en cause et non contesté par PERSONNE3.) que les locataires ont payé au début du bail une garantie locative de 5.040.- €

La garantie locative est destinée à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du bail et notamment du défaut de paiement des charges ou des dégâts locatifs. Le preneur ne peut réclamer la remise de la garantie locative aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution des obligations lui imposées par le bail, de sorte que le remboursement doit être différé jusqu'au règlement final des comptes (Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE : Les Nouvelles : Le louage de Choses, I, Les baux en général, nos 1165 et svts).

Il s'ensuit que PERSONNE3.) était en droit de retenir la garantie locative jusqu'au décompte final, ci-avant établi, et qu'actuellement la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) est fondée pour le montant de 2.344,14 €

Après compensation, il y a lieu de condamner PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de (5.040 - 2.344,14 =) 2.695,86 €

° allocation de dommages-intérêts sur base de l'article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent au tribunal de constater que la résiliation du contrat de bail pour cause de besoin personnel a été abusive et de leur allouer des dommages et intérêts à hauteur de 20.160.- € En effet, contrairement au motif avancé par la bailleuse dans la lettre de résiliation du 22 octobre 2021, la maison ne serait pas occupée par PERSONNE3.) laquelle résiderait la majeure partie de son temps dans le sud de la France ou dans la maison voisine, sise à L-ADRESSE2.).

PERSONNE3.) soulève l'incompétence ratione materiae du tribunal saisi pour connaître de la demande basée sur l'article 14 de la loi sur le bail à usage d'habitation. A titre subsidiaire, elle soutient avoir, au mois de juin 2022, déménagé dans la maison à L-ADRESSE3.), donnée en location aux requérants.

La demande est donc basée sur l'article 14 de loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

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 la somme de 20.160.- € à titre de dommages et intérêts.

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité de procédure n'est pas justifiée, la condition d'iniquité faisant défaut.

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE3.) en allocation de la somme de 1.500.- € à titre d'indemnité de procédure est à rejeter.

Il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement dans la mesure où les conditions prévues par l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas remplies en l'espèce.

Par ces motifs :

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

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la forme;

se déclare incompetent pour connaître de la demande principale de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement de la somme de 20.160.- €

déclare la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en remboursement de la garantie locative fondée pour le montant de 5.040.- €

déclare la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) fondée pour le montant de 2.695,86 €

après compensation, **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de $(5.040 - 2.695,86 =)$ **2.344,14 €** avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde;

rejette les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

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

fait masse des frais et les **impose** pour moitié à PERSONNE3.) et pour moitié à PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Marie-Thérèse SCHMITZ, juge de paix directeur à Diekirch, assistée du greffier Monique GLESENER, 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.