

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 22 février 2024

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

l'**Administration Communale de Diekirch**, ayant son siège à L-9233 Diekirch, 27, avenue de la Gare, représentée par son collège des bourgmestre et échevins actuellement en fonctions, poursuites et diligences de son receveur communal,

partie demanderesse, comparant par Maître Alain BINGEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

et

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

partie défenderesse, comparant par Maître Paulin Serge NTSA EYANA, avocat, en remplacement de Maître Marc THEISEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 31 octobre 2022 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, 16 décembre 2022, à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der Aler Kiirch", pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

Après l'appel de la cause à l'audience publique du 18 janvier 2024 elle fut utilement retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Le mandataire de la partie demanderesse, Maître Alain BINGEN, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

Le mandataire de la partie défenderesse, Maître Paulin Serge NTSA EYANA, fut entendu en ses explications et moyens.

Sur ce le tribunal a pris l'affaire en délibéré et rendu à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été refixé

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 31 octobre 2022, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIEKIRCH a régulièrement fait convoquer PERSONNE1.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer le montant de 24.058,94 € à titre de dommages et intérêts pour dégâts locatifs.

A l'audience publique du 18 janvier 2024, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIEKIRCH a déclaré réduire sa demande au montant de 22.113,31 €

Il y a lieu de lui en donner acte.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 5 janvier 2024, PERSONNE1.) a demandé au Tribunal de Paix de céans d'ordonner à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIEKIRCH la communication de pièces, ceci sous peine d'astreinte.

Cette demande est basée sur l'article 284 du Nouveau Code de Procédure civile.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) avait pris en location auprès de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIEKIRCH un logement sis à ADRESSE2.) dans l'immeuble dénommé « ENSEIGNE1.) », ceci à partir du 1^{er} mars 2015.

Les parties s'accordent encore sur le fait que le bail a pris fin en date du 1^{er} septembre 2022.

Il n'y a ni d'état des lieux d'entrée ni de sortie.

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIEKIRCH, en se basant d'une part sur les stipulations du contrat de bail et d'autre part sur des photographies prises en date du 30 août 2022, réclame le paiement de dommages et intérêts pour dégâts locatifs alors qu'elle estime que la locataire a délaissé le logement dans un état piteux.

PERSONNE1.) de son côté conteste la demande de son ancien bailleur en soutenant que les lieux n'étaient pas en bon état en début de bail et que les dommages sont dus à la vétusté.

En ce qui concerne tout d'abord la demande tendant à la communication de pièces par l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIEKIRCH, l'article 284 du Nouveau Code de Procédure civile dispose que si dans le cours d'une instance, une partie entend faire état d'un acte authentique ou sous seing privé auquel elle n'a pas été partie ou d'une pièce détenue par un tiers, elle peut demander au juge saisi de l'affaire d'ordonner la délivrance d'une expédition ou la production de l'acte ou de la pièce.

Selon l'article 285 du même Code, la demande est faite sans forme. Le juge, s'il estime cette demande fondée, ordonne la délivrance ou la production de l'acte ou de la pièce, en original, en copie ou en extrait selon le cas, dans les conditions et sous les garanties qu'il fixe, au besoin à peine d'astreinte.

Finalement l'article 288 du Nouveau Code de Procédure civile dispose que les demande de production des éléments de preuve détenus par les parties sont faites et leur production a lieu conformément aux dispositions des articles 284 et 285.

En l'espèce, PERSONNE1.) réclame « la date de construction du logement, un historique des précédents locataires, le nombre et la date des rénovations effectuées sur le logement ainsi que l'état des lieux d'entrée signé par la locataire ».

Le Tribunal estime qu'il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande alors qu'elle n'est pas fondée.

En effet, la date exacte de construction de l'immeuble n'est pas déterminante pour l'issue du litige. De science personnelle, le Tribunal peut dire qu'il s'agit d'un vieil immeuble agrandi et rénové au courant des années 1990.

De même l'historique des précédents locataires n'a aucune incidence sur la présente affaire.

Le nombre et la date des rénovations effectuées sur le logement n'est pas non plus déterminant alors qu'il est constant en cause qu'il y a eu des rénovations avant le début du bail conclu par PERSONNE1.), le contrat entre parties stipulant que les lieux se trouvent dans un état refait.

Finalement, le Tribunal ne saurait ordonner à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIEKIRCH de remettre un état des lieux d'entrée qui n'existe pas.

En ce qui concerne les offres de preuve formulées par les parties, le Tribunal estime qu'il n'y a pas lieu d'y faire droit.

En effet, la partie demanderesse a offert en preuve le mauvais état du logement à la fin du bail résultant notamment de photographies versées en cause datant du 30 août 2022.

PERSONNE1.) conteste la date du 30 août 2022 et indique que les photos ont été annexées à un devis pour la rénovation du logement du 23 septembre 2022.

Il en résulte que les photos ont été prises avant le 23 septembre 2022 alors que le bail a pris fin le 1^{er} septembre 2022. La date exacte n'est donc pas requise alors que l'on se situe dans un laps de temps de trois semaines.

Pour ce qui est de l'offre de preuve de PERSONNE1.), celle-ci entend établir des faits qui ne sont pas contestés en l'espèce, notamment le fait qu'il n'y a pas eu signature d'un état des lieux de sortie. Pour ce qui est de l'état du logement, il appartiendra au Tribunal de retenir s'il s'agit d'une usure normale et non pas à un éventuel témoin.

Comme indiqué ci-avant, le contrat de bail signé entre parties en 2015 stipulait que les lieux loués sont dans un état refait lors de l'entrée en jouissance.

Il faut en déduire qu'il n'y avait pas de dégâts en début de bail, une offre de preuve en sens contraire devant par ailleurs être déclarée irrecevable pour aller contre et outre un écrit.

En ce qui concerne l'état du logement à la fin du bail, après sept ans et demi d'occupation par (au moins) deux personnes, le Tribunal devra se fier aux photographies prises peu de temps après le départ des locataires.

A titre de preuve en ce qui concerne le montant réclamé au titre des dommages et intérêts pour dégâts locatifs, la partie demanderesse verse un devis et la facture (incomplète) pour la rénovation de l'appartement. Il résulte de ces documents que la peinture a été refaite, que des dégâts aux murs et plafonds ont été réparés, que le sol a été refait du moins en partie et que les lieux ont été nettoyés des moisissures qui les affectaient.

Pour ce qui est de la peinture, le Tribunal estime qu'il est normal qu'après sept années et demi de location, la peinture est défraîchie ainsi que cela résulte des photographies versées en cause. Cela constitue une usure normale et n'est partant pas indemnisable.

Force est cependant de constater que les murs et le sol du logement étaient endommagés à plusieurs endroits et se présentaient dans un état dépassant certainement l'usure normale. Il y a partant lieu à indemnisation de ce chef.

Pour ce qui est des moisissures qui ont été constatées à la sortie des locataires, le Tribunal ignore si l'humidité est due à un manque de chauffage et d'aération ou si elle est due à la structure de l'immeuble. Néanmoins, la partie défenderesse n'a pas allégué avoir informé le bailleur de ce phénomène en cours de bail de sorte que ce dernier était dans l'impossibilité de remédier à un - éventuel - problème de la structure de l'immeuble. Ainsi le locataire a laissé le problème s'aggraver et doit être tenu responsable des dégâts.

En fonction de ces considérations, il y a lieu d'allouer ex aequo et bono le montant de 15.000,- € à titre de dommages et intérêts pour dégâts locatifs.

PAR CES MOTIFS

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

donne acte à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIEKIRCH de la réduction de sa demande au montant de 22.113,31 €;

reçoit la demande en la forme ;

dit qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) tendant à la communication de pièces par l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIEKIRCH ;

déclare la demande de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIEKIRCH partiellement fondée ;

partant,

condamne PERSONNE1.) à payer à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIEKIRCH le montant de 15.000,- € avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice – 31 octobre 2022 – jusqu'à solde ;

déclare la demande de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIEKIRCH non fondée pour le surplus ;

partant, en **déboute** ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix directeur adjoint à Diekirch, assistée du greffier en chef Alex KREMER, 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.