

N° 964/24
du 29.07.2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique de vacation du vingt-neuf juillet 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.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant par Maître Daniel CRAVATTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

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

=====

F A I T S :

Suivant une requête déposée en date du 28 novembre 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, 19 janvier 2024 à 09.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", salle 2, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à l'audience publique du vendredi, 19 janvier 2024 l'affaire fut fixée au jeudi, 18 avril 2024 et ensuite au 27 juin 2024 où elle fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit:

Maître Daniel CRAVATTE, comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et ses moyens.

Maître José LOPES, représentant la partie défenderesse, fut entendu en ses réponses.

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

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Diekirch le 28 novembre 2023, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir condamner cette dernière au paiement du montant de 5.454.- € à titre de dégâts locatifs. Il a encore conclu à l'allocation de la somme de 750.- € à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.) expose que le contrat de bail conclu entre parties a été résilié par décision du Tribunal de paix du 3 juillet 2023 et que l'huissier de justice, chargé de dresser un constat des lieux après le départ de la locataire des lieux, a constaté notamment que «les cadres des portes sont endommagés ainsi que plusieurs portes, que la maison nécessite un nettoyage..... ». PERSONNE1.) réclame les montants suivants :

- nettoyage effectué par le propriétaire.	500,00 €
- remplacement et réparations des éléments de menuiserie	4.254,00 €
- indemnité de relocation : 1 mois de loyer	<u>700,00 €</u>
TOTAL :	5.454,00 €

PERSONNE2.) conteste la demande en paiement des dégâts locatifs en faisant valoir que le bailleur doit appliquer un coefficient de vétusté.

L'obligation de restituer le bien loué est une obligation de résultat. Il s'ensuit que le bailleur n'a qu'à prouver le fait matériel de la dégradation excédant celle d'une usure normale pour que la présomption d'inexécution fautive de l'obligation d'entretien existe à charge du locataire.

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 excédante celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive de la part du locataire.

Il y a encore lieu de rappeler que 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 locataire n'est 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 (cf. TAD-2020-00341 du 27 janvier 2021 ; TAL -2023.10190 du 13 février 2024 ; TAL-2022-04926 du 14 mars 2023).

Il y a encore lieu de préciser que la présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du Code civil n'est qu'une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute. Cette preuve est rapportée, si le preneur établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée. Le preneur peut également s'exonérer en établissant que les pertes ou dégâts existaient lors de la délivrance de bien loué sauf s'il a reconnu que les lieux se trouvaient en bon état.

Aucun état des lieux contradictoire d'entrée n'a été établi. Par application de l'article 1731 du Code civil, PERSONNE2.) est partant présumée avoir reçu l'appartement en bon état.

Aucun état des lieux de sortie contradictoire n'a pas non plus été établi.

Pour établir la réalité des dégâts invoqués, PERSONNE1.) verse un procès-verbal de constat dressé par l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA en date du 12 octobre 2023 auquel sont annexées 36 photos, ainsi qu'un devis établi par la SOCIETE1.) établi le 9 novembre 2023.

Après le départ des lieux de la locataire, un constat des lieux de sortie a été dressé le 12 octobre 2023 par l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA, énumérant les dégradations suivantes :

- «- presque tous les cadres des portes sont endommagés ainsi que plusieurs portes
- la maison nécessite un nettoyage total
- sur la porte-fenêtre du living a été apposé un film en plastique
- le store fixé sur la porte d'entrée doit être remplacé

- la cuisine et tous les équipements électriques ont besoin d'un nettoyage intensif ».

Au vu du constat d'huissier et des photos y annexées, le tribunal retient que les dégâts ainsi relevés dépassent l'usure normale qu'un bailleur doit accepter après une occupation de deux années des lieux loués.

Le remplacement des cadres des portes et portes est donc justifié en principe. Cependant, il résulte du devis établi par PERSONNE3.) que les portes datent de plus de 20 ans de sorte que le tribunal tient compte d'un coefficient de vétusté.

Il s'ensuit que le bailleur ne saurait réclamer à la locataire le remboursement intégral de la facture établie par PERSONNE3.).

Le tribunal évalue ex aequo et bono le préjudice subi par le bailleur de ce chef au montant de 2.500.- €

Le bailleur réclame encore le montant de 500.- € à titre de frais de nettoyage.

Les lieux loués, y compris les équipements, doivent être entretenus en bon état de propreté et d'entretien par le preneur, il utilisera les lieux loués mis à sa disposition en bon père de famille et devra donc les nettoyer régulièrement (cf. Le louage des choses, Les Baux en général, LA HAYE et VANKERCKHOVE, n°940). Le locataire doit rendre les lieux loués en état de propreté, nettoyés, lavés, balayés... (cf. Jurisclasseur civil, bail à loyer, fascicule 273, v° propreté).

Au vu des constatations effectuées par l'huissier de justice, la demande en paiement du montant de 500.- € est justifiée.

PERSONNE1.) sollicite l'allocation d'un mois de loyer à titre d'indemnité de relocation pour l'inoccupation des lieux.

L'indemnité de relocation couvre la réparation forfaitaire du préjudice résultant pour le bailleur de la résolution du bail aux torts du preneur, avant l'expiration contractuelle; tandis que l'indemnité d'indisponibilité est destinée à réparer le dommage résultant des travaux de remise en état des lieux loués, consécutifs aux dégâts locatifs causés par le preneur, et pendant l'exécution desquels le bailleur n'a pas disposé de son bien. L'indemnité d'indisponibilité est due pendant la durée nécessaire à la constatation des dégâts et pendant la durée des travaux de remise en état.

En l'occurrence, le bailleur entend obtenir une indemnité d'un mois de loyer.

Au vu des éléments du dossier et des dégradations retenues ci-avant, le tribunal retient que la durée nécessaire pour l'exécution des réparations, y compris le temps nécessaire pour procéder aux constatations des dégâts locatifs, est à fixer à un mois.

Il s'ensuit que ce volet de la demande est à déclarer fondé.

Eu égard aux développements qui précèdent, PERSONNE1.) a droit au montant de (2.500.- €+ 500.- €+ 700.- €=) 3.700.- €

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure de 750.- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à dire fondée à concurrence du montant de 250.- €

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;

la **déclare** fondée jusqu'à concurrence du montant de 3.700.- €

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de **3.700.- €** avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit le 28 novembre 2023, jusqu'à solde;

déclare la demande de PERSONNE1.) non fondée pour le surplus;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de **250.- €** à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

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.