

Audience publique du 11 juillet 2013

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

AAAA

demandeur au principal,
défendeur sur reconvention,

comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

1) **BBBB** et

2) **CCCC**

défendeurs au principal,
demandeurs par reconvention,

représentés tous les deux par BBBB.

FAITS

L'affaire n° 187/13 fut introduite par requête déposée le 26 mars 2013 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 10 mai 2013, lors de laquelle elle fut fixée à l'audience publique du 13 juin 2013 pour plaidoiries.

L'affaire n° 259/13 fut introduite par requête déposée le 30 avril 2013 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 13 juin 2013 avec l'affaire connexe n° 187/13.

A cette audience les affaires furent utilement retenues, les parties entendues en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, **le jugement qui suit** :

Suivant contrat de bail signé le 22 janvier 2010, AAAA a donné en location à BBBB et à CCCC un appartement sis à **** moyennant paiement d'un loyer mensuel de 980 €, augmenté d'une avance mensuelle sur charges de 160 €, payable d'avance le 1^{er} de chaque mois. Le contrat de bail, conclu pour une durée d'une année et renouvelable par tacite reconduction pour une nouvelle durée d'une année, a pris effet le 1^{er} mars 2010.

Par requête déposée le 26 mars 2013 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, AAAA fait convoquer BBBB et CCCC à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour les entendre condamner à lui payer le montant de 1.676,93 € à titre d'arriérés de loyer, de charges locatives et de décompte annuel avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde et pour les entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties aux torts des locataires, et ce endéans les huit jours de la notification du jugement à intervenir.

AAAA sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, la condamnation de BBBB et de CCCC à lui payer une indemnité de 250 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et il se réserve le droit d'augmenter sa demande pécuniaire en cours d'instance.

Cette affaire est inscrite sous le numéro E-Bail 187/13.

Par requête déposée le 30 avril 2013 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, AAAA fait convoquer BBBB et CCCC à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour les entendre condamner solidairement sinon in solidum à lui payer le montant de 13.937,10 € à titre des frais de remise en état de l'appartement et à titre de solde des charges locatives pour l'année 2012, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. AAAA sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation solidaire de BBBB et de CCCC à lui payer une indemnité de 850 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et il se réserve le droit d'augmenter sa demande pécuniaire en cours d'instance.

Cette affaire est inscrite sous le numéro E-Bail-259/13.

Les arriérés de loyer et avances sur charges impayées :

A l'appui de sa demande AAAA expose que le loyer mensuel est de 1.030 € et les avances sur charges de 160 € par mois. Il expose que les locataires n'ont pas payé le loyer et les avances sur charges relatives au mois de mars 2013, ainsi que le décompte charges pour la période allant du 1^{er} juillet 2011 au 30 juin 2012 du montant de 486,93 €.

Dans sa deuxième requête AAAA informe le tribunal que les locataires ont quitté les lieux loués le 2 avril 2013, mais qu'il a dû entreprendre des travaux de remise en état dans l'appartement se chiffrant au montant de 13.450,17 €.

A l'audience des plaidoiries augmente sa demande du montant de 980 € à titre d'indemnité d'indisponibilité pour le mois d'avril 2013, durée des travaux de remise en état. A titre subsidiaire, il n'augmente sa demande que du montant de 68 €, les locataires ayant quitté les lieux le 2 avril 2013.

A l'audience publique du 13 juin 2013, BBBB, représentant valablement sa compagne CCCC en vertu d'une procuration écrite versée en cours du délibéré, conteste la demande adverse et en demande le rejet.

Il déclare qu'il n'a jamais reçu le moindre décompte, ni les pièces justificatives à la base des décomptes et il formule une demande reconventionnelle en remboursement du montant de 7.151,59 € payé à titre d'avances sur charges, ainsi que le montant de 2.100 € à titre de remboursement de la garantie locative pour le garage (140 €) et pour l'appartement (1.260 €). BBBB est en aveu de devoir encore payer le loyer relatif au mois de mars 2013.

BBBB fait encore valoir que les frais locatifs mis à son compte ne correspondent pas à la réalité, raison pour laquelle il déclare les contester et s'oppose au paiement du solde de 486,93 €. Il cite à titre d'exemple les frais de nettoyage des lieux communs mis à sa charge à hauteur de 999 € alors que la femme de ménage n'aurait travaillé que trois à cinq heures par mois - tel qu'il résulterait des fiches versées au tribunal - et qu'il serait de surcroît plus que probable que le bailleur ait facturé le même montant aux autres locataires de l'immeuble.

En ce qui concerne la demande en indemnisation des dégâts locatifs, BBBB fait valoir que les parties avaient convenu de visiter les lieux fin de l'après-midi, mais le bailleur se serait présenté le matin avant qu'il ait pu terminer le nettoyage et ceci sans l'en avertir. A ce moment le propriétaire aurait également pris des photos qui ne représenteraient cependant pas l'état dans lequel il aurait délaissé l'appartement après avoir fini le nettoyage. BBBB verse de son côté un jeu de photos pour établir l'état dans lequel l'appartement se trouvait l'après-midi du même jour après le nettoyage.

AAAA s'oppose à la demande reconventionnelle et il fait valoir qu'il dispose du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 28 février 2013 qui aurait accepté les décomptes pour la période allant du 1^{er} juillet 2011 au 30 juin 2012 de sorte que le locataire devrait en supporter le coût.

En ce qui concerne les photos versées en cause par BBBB, le requérant fait plaider qu'elles ne sont pas datées et ne permettent pas de déterminer l'endroit où elles ont été prises pour conclure à leur rejet.

Motifs de la décision :

Les requêtes sont recevables pour avoir été introduites dans les délai et forme de la loi.

En vue d'une bonne administration de la justice il convient de prononcer la jonction des affaires introduites sous les numéros E-Bail- 187/13 et E-Bail-259/13.

Il est encore constant en cause que par lettre du 19 novembre 2012, les locataires ont valablement résilié le contrat de bail signé entre parties avec effet au 28 février 2013 et que la remise des clefs a eu lieu le 2 avril 2013.

- quant aux arriérés de loyer et à l'indemnité d'indisponibilité

AAAA réclame le paiement du loyer et des avances sur charges du mois de mars 2013 et le paiement d'une indemnité d'indisponibilité du même montant pour le mois d'avril 2013, sinon à titre subsidiaire le loyer de mars de 1.030 € et les avances sur charges y relatives de 160 €, ainsi que le montant de 68 € à titre d'indemnité d'indisponibilité calculée au prorata jusqu'au 2 avril 2013.

BBBB ne s'est pas opposé à l'augmentation du loyer initial de sorte qu'il est admis que le loyer est fixé au montant de 1.030 € par mois pour l'appartement.

BBBB est d'accord à payer à AAAA le loyer de l'appartement et du garage pour le mois de mars 2013, dont il y aurait lieu de déduire les garanties locatives de 140 € pour le garage et 1.960 € pour l'appartement.

Il convient de lui en donner acte.

Le requérant ne réclame cependant pas le loyer relatif au garage, de sorte qu'il n'est pas nécessaire d'analyser ce point.

La demande d'AAAA est, au vu des renseignements fournis à l'audience et des pièces versées en cause, fondée pour le montant de 1.190 € à titre de loyer et d'avances sur charges pour le mois de mars 2013.

La reprise de la jouissance des biens loués par le bailleur n'est pas nécessairement exclusive de la notion d'indisponibilité des lieux. Il en est notamment ainsi lorsque les lieux ne sont pas restitués en leur pristin état par le locataire et que des travaux sont nécessaires afin de réparer les lieux. L'indemnité d'indisponibilité couvre le préjudice subi par le bailleur du fait de la perte de jouissance des lieux qu'il subit. Elle est due pendant la durée nécessaire à la constatation des dégâts et pendant celle requise pour l'exécution des réparations (cf. Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, M. HARLES, op.cit. n° 192).

Eu égard au fait que les locataires ont quitté les lieux le 2 avril 2013 et que la facture relative aux travaux fut émise le 24 avril 2013, la demande en paiement d'une indemnité d'indisponibilité de 1.030 € n'est pas surfaite, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

Aux termes de l'article 1202 du code civil, la solidarité ne se présume point: il faut qu'elle soit expressément stipulée. Cette règle ne cesse que dans les cas où la solidarité a lieu de plein droit, en vertu d'une disposition de la loi. Lorsque plusieurs personnes ont cosigné le bail, comme en l'espèce, chaque locataire est en principe débiteur conjoint du loyer, étant donné qu'il n'y a pas de présomption de solidarité des loyers pour les baux consentis à des colocataires (*Jurisclasseur bail à loyer, fasc 240, n° 5*).

Aucune solidarité aussi bien légale que conventionnelle n'étant établie en l'espèce, il y a lieu à division de la dette entre les parties défenderesses.

- quant aux charges locatives

Il ressort du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 28 février 2013 qu'AAAA est l'unique propriétaire de l'immeuble ****.

AAAA réclame le paiement du montant de 486,93 € à titre de solde des charges pour l'année 2012 alors que les parties défenderesses s'y opposent et ils concluent d'ailleurs à titre reconventionnel à la condamnation d'AAAA de leur rembourser l'intégralité des avances sur charges payées pendant toute la durée du bail pour la raison qu'ils n'ont à aucun moment reçu un décompte des charges.

AAAA réplique que l'immeuble dont il est question est soumis au statut de la copropriété de sorte qu'il ne serait pas obligé de soumettre aux locataires pris isolément l'ensemble des factures et des justificatifs relatifs aux frais locatifs du moment que les décomptes ont été approuvés en assemblée générale comme en l'espèce.

Or, même si le bailleur se réfère à l'article 5(3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation qui prévoit que « *si les frais mis en compte résultent d'un décompte d'un immeuble soumis au statut de la copropriété approuvé en assemblée générale conformément à la législation relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, les positions de ce décompte à charge du locataire par application de la présente loi sont présumées justifiées et échues* », toujours est-il qu'en l'espèce l'immeuble entier appartient à AAAA de sorte que le tribunal en conclut qu'il appartient à ce au bailleur de verser un décompte des charges en bonne et due forme y compris les factures et les justificatifs de paiement.

En effet, aux termes de l'article 5(3) alinéa 1^{er} *le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire.*

Etant donné qu'AAAA n'a versé en cause ni le décompte pour la période allant du 1^{er} mars 2010 au 31 juin 2010, ni celui pour la période allant du 1^{er} juillet 2010 au 31 juin 2011, ni les pièces justificatives relatives à ces décomptes et à celui allant du 1^{er} juillet 2011 au 30 juin 2012, il y a lieu de refixer ce volet de la demande, ainsi que la demande reconventionnelle en remboursement des avances sur charges payées en vertu de ce contrat de bail à une audience

ultérieure pour plaidoiries afin de permettre à AAAA de verser les décomptes en souffrance, ainsi que les pièces justificatives. A cette audience les parties défenderesses voudront préciser le montant de leur demande reconventionnelle en ne prenant en compte que le contrat de bail qui l'objet du présent litige.

- quant aux dégâts locatifs

Conformément à l'article 1732 du code civil, le locataire répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il prouve l'absence de faute dans son chef. 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 locataire étant responsable par le seul fait de l'existence d'une dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la conclusion du contrat, sauf à établir l'existence d'une cause étrangère ou d'un fait qui ne lui est pas imputable. Le bailleur n'a donc pas à prouver que la dégradation est imputable au locataire, mais il suffit de prouver l'existence d'une 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. La présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du code civil précité est une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute du locataire. Cette preuve est rapportée si ce dernier établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée ou l'existence d'une cause étrangère qui ne lui est pas imputable ou que certains dégâts existaient lors de la délivrance du bien loué, sauf si le locataire a reconnu que les lieux se trouvaient en bon état (*Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P31 n° 2/2001, n° 110 ss*).

En principe, l'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués en pareil état est une obligation de résultat dans son chef. 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 l'existence d'une dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la conclusion du contrat (cf. M. HARLES, *Le bail à loyer*, P. 31, p. 343).

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.

Conformément à l'article 1730 du code civil, le preneur n'est cependant pas responsable des dégradations et pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure et de sa vétusté.

En l'espèce, l'article 9 du contrat de bail stipule que « *L'immeuble est loué en bon état de réparations locatives. Le preneur s'engage à le restituer tel à la sortie, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté* » et il ressort des pièces versées en cause que les parties ont aussi bien dressé un état des lieux d'entrée en date du 1^{er} mars 2010 qu'un état des lieux de sortie en date du 2 avril 2013.

C'est sur cet état des lieux de sortie qu'AAAA se base pour se voir indemniser des dégâts locatifs lui causés par les locataires. AAAA verse par ailleurs une facture de l'immobilière ACTUEL du 8 avril 2013 pour un montant de 409,40 € pour un nettoyage pendant 12 heures de l'appartement, ainsi qu'une facture de l'entreprise MACONLUX du 24 avril 2013 pour un montant de 13.040,77 € dont AAAA a actuellement payé le montant de 10.740,77 € pour établir la réalité des dégâts locatifs.

BBB conteste cependant l'état des lieux de sortie pour avoir été rédigé de manière unilatérale et contre son gré le matin du jour prévu pour ce faire au lieu de l'après-midi tel que prévu. Il indique par ailleurs qu'il a marqué sur l'état des lieux de sortie « l'état des lieux ne me convient pas » pour souligner sa désapprobation l'ayant mis dans l'impossibilité matérielle de procéder au nettoyage complet avant l'état des lieux de sortie.

BBB verse plusieurs photos au tribunal pour établir l'état de l'appartement après son nettoyage. Or, il ne ressort pas des dites photos, conformément aux développements d'AAAA, ni à quel endroit ni à quel moment elles ont été prises, de sorte qu'il y a lieu de les rejeter.

N'ayant pas indiqué d'autres éléments permettant de contredire les constatations contenues dans l'état des lieux de sortie, le tribunal décide de s'y référer. D'ailleurs, BBB n'offre pas non plus en preuve qu'il a procédé au nettoyage des lieux après l'état des lieux de sortie pour faire échec aux constatations de l'état des lieux de sortie.

Il ressort de la facture de l'entreprise MACONLUX du 24 avril 2013 pour un montant de 10.740,77 €, ensemble le paiement du 29 avril 2013 que les travaux suivants ont été effectués: pose et fourniture d'une porte d'entrée, pose et fourniture de trois portes intérieures, remplacement des dalles de granit, réfection du plâtre aux endroits abîmés, isolation et protection du sol, nettoyage des murs et plafonds, pose et fourniture de peinture au plafond et aux murs, ainsi que nettoyage et recyclage des déchets et de la facture du 8 avril 2013 de l'agence ACTUEL IMMOBILIERE que le nettoyage complet de l'appartement a coûté le montant de 409,40 € à AAAA, montant dont il demande le remboursement.

Les travaux effectués dans l'appartement au vu des deux factures versées en cause concordent avec les constatations consignées dans l'état des lieux de sortie y compris les photos en ce qui concerne le nettoyage à fond, les chambranles abîmés et les dalles de la terrasse très sales. Le tribunal retient dès lors qu'AAAA a droit au remboursement des frais relatifs au nettoyage, au remplacement des portes et au remplacement des dalles en granit de la terrasse, soit au paiement du montant de {409,40 + (5.207 + 814) augmenté de 15% de TVA} 7.333,55 €.

Il ne ressort cependant pas du moindre élément soumis à l'appréciation du tribunal que l'état défraîchi des murs et des plafonds dépassait celui de l'usure normale et ce après une durée de location de trois années. D'ailleurs, aucune

clause du contrat ne prévoit que le locataire doit restituer au bailleur l'appartement dans un état entièrement repeint.

Au vu des développements qui précèdent, la demande à voir condamner les locataires au montant de 13.450,17 € à titre de dégâts locatifs est à déclarer fondée jusqu'à concurrence du montant de 7.333,55 €, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

Tel qu'indiqué précédemment, il y a lieu à division de la dette.

- quant à la demande en résiliation et en déguerpissement

Etant donné que les parties s'accordent à dire que BBBB et sa compagne ont quitté les lieux le 2 avril 2013 et que le contrat de bail fut déjà résilié, la demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement sont devenues sans objet.

- quant à la demande reconventionnelle en restitution des garanties locatives

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (*Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P31 n° 2/2001, n° 65*).

La garantie locative n'est dès lors pas seulement destinée à garantir le paiement du prix du bail et en l'espèce le montant redû par les locataires à titre de charges locatives n'est pas encore déterminé, de sorte qu'il y a lieu de réserver les demandes reconventionnelles en restitution des garanties locatives.

Le tribunal invite d'ailleurs AAAA à verser le contrat de bail du garage qui n'a toujours pas été versé au tribunal lors de la continuation des débats afin de permettre au tribunal de vérifier le montant payé à titre de garantie locative lors de la conclusion du contrat de bail du garage.

- quant à l'exécution provisoire

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 requérant ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Eu égard au fait que l'affaire est refixée pour continuation des débats à une audience publique ultérieure, il convient de réserver la demande en allocation d'une indemnité de procédure, ainsi que les frais et dépens.

Par ces motifs

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

reçoit les demande principales et les demandes reconventionnelles en la forme ;

ordonne la jonction des affaires inscrites sous les numéros E-Bail- 187/13 et E-Bail- 259/13 ;

donne acte à AAAA de l'augmentation de sa demande pécuniaire ;

donne acte à BBBB qu'il est d'accord à payer le loyer pour l'appartement et le garage pour le mois de mars 2013 ;

dit **fondée** la demande d'AAAA pour le montant réclamé de 1.190 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges impayées pour le mois de mars 2013 ;

dit **fondée** la demande d'AAAA pour le montant de 1.030 € à titre d'indemnité d'indisponibilité relative au mois d'avril 2013 ;

dit **fondée** la demande d'AAAA pour le montant réclamé de 7.333,55 € à titre d'indemnisation pour dégâts locatifs ;

dit qu'il y a lieu à division de la dette,

condamne BBBB à payer à AAAA la somme de $(9.553,55 : 2) = 4.776,78$ € (**quatre mille sept cent soixante-seize euros et soixante-dix-huit cents**), avec les intérêts légaux sur le montant de 3.666,78 à partir du 30 avril 2013, sur le montant de 595 € à partir du 30 avril 2013, et sur le montant de 515 € à partir du 13 juin 2013, dates des demandes respectives, jusqu'à solde ;

condamne CCCC à payer à AAAA la somme de $(9.553,55 : 2) = 4.776,78$ € (**quatre mille sept cent soixante-seize euros et soixante-dix-huit cents**), avec les intérêts légaux sur le montant de 3.666,78 à partir du 30 avril 2013, sur le montant de 595 € à partir du 30 avril 2013, et sur le montant de 515 € à partir du 13 juin 2013, dates des demandes respectives, jusqu'à solde ;

déclare la demande en résiliation et en déguerpissement sans objet ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

refixe la demande en paiement du solde du décompte charges, ainsi que les demandes reconventionnelles en remboursement des avances sur charges et des garanties locatives à l'audience publique du jeudi, 7 novembre 2013 à 09.00 heures du matin, au rez-de-chaussée de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette, salle d'audience n° 1,

réserve la demande en allocation d'une indemnité de procédure et les frais.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Nadine ERPELDING, juge de paix, assistée du greffier Philippe GEORGES, qui ont signé le présent jugement.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES