

Audience publique du 28 mai 2014

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit:

dans la cause entre:

A.), ayant demeuré à L-(...), décédée le 15 mars 2013,

- **partie demanderesse** - ayant été représentée par Maître Régua AMIALI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette, 48-52 rue du Canal (L-4050),

B.), assistée par sa curatrice **D.)**, demeurant à L-(...),

C.), demeurant à L-(...),

D.), demeurant à L-(...),

- **parties demanderesse et légataires universels de feu A.)** - représentées par Maître Martine LAUER, en remplacement de Maître Régua AMIALI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette, 48-52 rue du Canal (L-4050), à l'audience publique du 23 avril 2014,

et:

E.), demeurant à L-(...),

- **partie défenderesse** - représenté par Maître Tom LUCIANI, en remplacement de Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette, 25 rue du Nord (L-4260), à l'audience publique du 23 avril 2014.

Faits:

L'affaire fut introduite par requête déposée au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 22 février 2013, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

Les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 19 avril 2013, date à laquelle l'affaire fut fixée au 21 juin 2013, date à laquelle elle fut utilement retenue.

A cette audience, les parties furent entendues en leurs explications et conclusions.

L'affaire fut prise en délibéré. Une rupture du délibéré fut prononcée en date du 5 juillet 2013. La continuation des débats fut fixée à l'audience publique du 20 septembre 2013, date à laquelle l'affaire fut refixée au 11 décembre 2013, puis au 7 février 2014, date à laquelle elle fut utilement retenue.

Les parties furent entendues en leurs explications et conclusions.

A cette audience, l'affaire fut prise en délibéré. Une rupture fut ordonnée en date du 7 mars 2014 et la continuation des débats fut fixée à l'audience publique du 23 avril 2014, date à laquelle l'affaire fut utilement retenue.

A cette audience, les parties furent entendues en leurs explications et conclusions.

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

le jugement

qui suit:

Par requête déposée au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 22 février 2013, **A.)** a fait convoquer **E.)** à comparaître devant le juge de paix de céans, siégeant en matière de bail à loyer, à l'effet de voir statuer conformément au dispositif de la requête introductive d'instance, annexée à la minute du présent jugement pour en faire partie intégrante.

La demande, régulièrement introduite quant à la forme et au délai, est recevable.

A.) est décédée le 15 mars 2013 et sa succession est échue pour 1/3 indivis à **B.)**, pour 1/3 indivis à **C.)** et pour 1/3 indivis à **D.)**.

Par acte écrit, **B.)**, assistée par sa curatrice **D.)**, **C.)** et **D.)** ont déclaré qu'elles reprennent l'instance dirigée contre **E.)**, lequel fait déclarer par son mandataire qu'il ne conteste pas la régularité en la forme et la recevabilité de l'acte de reprise d'instance et qu'il y consent. Il convient de leur en donner acte.

Il ressort des pièces produites que suivant contrat de bail écrit du 30 octobre 2008, ayant pris effet le 15 novembre 2008, **A.)** a donné en location à **E.)** un appartement avec cuisine équipée, dépendant d'un immeuble sis à L-(...), moyennant un loyer de 850 € et une avance mensuelle sur charges de 150 €, le tout payable d'avance le premier de chaque mois et pour la première fois le 15 novembre 2008; qu'un état des lieux a été contradictoirement dressé le 21 septembre 2011 en cours de bail; que suite à une

somation d'huissier du 29 février 2012, les parties ont procédé à un état des lieux de sortie; que cet état des lieux de sortie contradictoire a été dressé sous la forme d'un procès-verbal de constat d'huissier le 2 mars 2012.

Sur le paiement des loyers

Les parties requérantes demandent la condamnation de E.) à leur payer le montant de 1.700 au titre des loyers des mois de janvier et de février 2012.

Au soutien de leur demande, elles font valoir que E.) est entré dans les lieux le 30 octobre 2008 et qu'il en est sorti le 16 février 2012, jour de la restitution des clés. Or, bien que le bail ait couru 40 mois, du 1^{er} novembre 2008 au 28 février 2012, E.) n'en aurait payé que 38.

Le preneur conteste cette version des faits. Il affirme avoir quitté les lieux en date du 15 février 2012, de sorte qu'à son avis, la jouissance des lieux litigieux ne devait être rémunérée que pendant 39 mois, à savoir du 15 novembre 2008 au 15 février 2102. Il admet qu'il est entré dans les lieux le 3 novembre 2008. Il reconnaît qu'il n'a pas payé de loyer pour la période allant du 15 janvier au 15 février 2012. Il estime ne rester devoir qu'un seul mois de loyer.

Il résulte des pièces produites par E.) qu'il s'est acquitté de 38 mois de loyers.

Les parties admettent que E.) est déjà entré dans les lieux avant le 15 novembre 2008, date de la prise d'effet convenue au contrat de bail. Il résulte encore des renseignements oraux fournis à l'audience et non contestées par les parties que le contrat de bail a été résilié avec un préavis expirant le 1^{er} février 2012 au motif que l'objet donné à bail devait subir d'importants travaux de réfection de la salle de bains.

Il est constant en cause que par contrat de bail écrit du 30 octobre 2008, les parties ont stipulé que le contrat prendra effet le 15 novembre 2008. Même si les parties s'accordent pour dire que E.) s'est vu délivrer la jouissance des lieux antérieurement au 15 novembre 2008, il ne résulte d'aucun élément de la cause que les parties aient également convenu du paiement d'un loyer pour la période antérieure au 15 novembre 2008.

Même si les parties ne versent pas de pièces probantes, elles sont cependant unanimes pour dire que le contrat de bail a été résilié avec effet au 1^{er} février 2012.

Comme cette résiliation, au regard des informations soumises au tribunal, n'a pas été contestée par E.), il convient de dire que le contrat de bail a pris fin en date du 1^{er} février 2012.

E.) ayant admis ne rien avoir payé en contrepartie de la jouissance des lieux depuis le 15 janvier 2012, il y a lieu de dire la demande en paiement des arriérés de loyers fondée à concurrence de 425 € pour la période allant du 15 janvier 2012 au 31 janvier 2012 inclus.

Comme E.) n'a pas prouvé avoir restitué les lieux en date du 15 février 2012, il redoit en outre une somme de $850 \times 16/29 = 468,97$ € pour la période allant du 1^{er} février 2012 au

16 février 2012 inclus, sauf à qualifier cette somme d'indemnité d'occupation au lieu de loyer.

Sur le paiement des charges

Les parties requérantes réclament la condamnation de **E.)** à leur payer le montant de 300 € à titre d'avances sur charges locatives des mois échus de janvier et de février 2012.

Elles sollicitent en outre le paiement du montant de 962,01 € à titre de solde des charges locatives de la période allant du 1^{er} juillet 2011 au 15 février 2012.

Au soutien de leur demande, elles produisent le décompte des charges de la période allant du 1^{er} juillet 2011 au 15 février 2012. Il résulte des pièces produites que ce décompte a été soumis à **E.)** par lettre recommandée avec accusé de réception du 5 décembre 2012.

E.) conteste la demande en faisant grief aux parties défenderesses d'avoir omis de produire des pièces justificatives à l'appui de leur demande et cite à titre d'exemple le décompte ISTA.

Il résulte du contrat de bail, sous la clause intitulée « charges locatives », que « le décompte et l'adaptation des frais se fera annuellement moyennant la firme de gestion immobilière après la réunion des propriétaires. »

Conformément à l'article 5, paragraphe (3), 5^{ème} alinéa, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, « 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 lois sont présumées justifiées et échues. La preuve contraire est admise ».

Il y a donc lieu de surseoir à statuer sur la demande afin de permettre aux parties requérantes d'établir que les frais mis en compte résultent d'un décompte d'un immeuble soumis au statut de la copropriété approuvé en assemblée générale, sinon de produire les pièces justificatives.

E.) réclame à son tour la restitution du montant de $24 \times 150 = 3.600$ € en soutenant avoir payé des avances mensuelles sur charges mais ne jamais s'être vu soumettre de décompte des charges locatives réellement exposés pour son compte.

Il est constant en cause qu'il s'est vu soumettre le décompte des charges de la période allant du 1^{er} juillet 2011 au 15 février 2012.

Aucun délai légal ni conventionnel ayant été fixé pour la présentation du décompte, il appartient au locataire de le réclamer. La formulation d'une demande reconventionnelle en restitution des avances sur charges vaut mise en demeure à cet égard. (cf., en ce sens, Marianne HARLES, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, n° 55, Pas. T. 31)

Après une première rupture du délibéré, les parties requérantes ont en cours de délibéré produit les décomptes pour les périodes allant du 1^{er} novembre 2008 au 30 juin 2009 et du 1^{er} juillet 2009 au 30 juin 2010.

Il convient dès lors de surseoir à statuer afin de permettre aux parties d'y prendre position contradictoirement.

Sur les dégâts locatifs

Les parties requérantes font grief à E.) d'avoir causé d'importants dégradations et dégâts locatifs, notamment pour avoir délaissé les lieux dans un état très sale, badigeonné les murs de peinture rouge, et avoir fait disparaître divers éléments du mobilier dont la jouissance avait été cédée à E.) ensemble avec le bail de l'immeuble.

Elles demandent la condamnation de E.) à leur payer le montant de 16.553,73 € en réparation du préjudice ainsi causé.

Au soutien de leur demande, elles produisent le constat d'huissier contradictoire, dressé en date du 12 mars 2012, précité, une facture de l'entreprise DANY d'un montant de 10.649,97 € pour la réalisation de travaux de peinture et de pose de revêtements de sol, une facture de l'entreprise Willy PUTZ d'un montant de 6.782,60 € pour l'installation d'une nouvelle cuisine et, enfin, deux factures BATISELF, dont les copies produites aux débats sont pratiquement illisibles, d'un montant total de (156,10 € + 83,16 € =) 239,26 € du chef de petit matériel de réparation.

E.) s'oppose à la demande en faisant valoir qu'il avait été autorisé par la bailleuse d'effectuer des travaux de peinture. Il soutient encore que la moquette au séjour était sale et usée. Il soutient enfin que la cuisine était vétuste et qu'il n'y avait pas lieu de la remplacer par une cuisine nouvelle.

« L'obligation de restituer la chose en fin de bail est une obligation de résultat dans le chef du preneur, 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, sauf à démontrer lui-même la cause étrangère, le fait qui rend la dégradation ou la perte non imputable au locataire(...) Le preneur n'est pas responsable des dégradations et pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure et de sa vétusté ».(cf., Marianne HARLES, op.cit., n° 114).

Il ne résulte d'aucun élément de l'espèce qu'un état des lieux d'entrée ait été dressé par les parties.

« Si aucun état des lieux n'a été rédigé à l'entrée dans les lieux du locataire, l'article 1731 du Code civil fait présumer que le locataire a reçu les lieux en bon état de réparations locatives et il doit les rendre tels, sauf la preuve du contraire ». (cf., Marianne HARLES, op.cit., n° 112).

Il ressort du constat d'huissier, précité, que le preneur avait grossièrement repeint la plupart des murs de l'appartement en couleur rouge, que les murs des deux chambres

étaient sales et qu'il y restait des crochets et des trous non rebouchés. Il en résulte encore que plusieurs plinthes étaient détachées et que E.) avait arraché la moquette couvrant le sol du séjour pour la remplacer par un autre revêtement.

Il résulte enfin du constat d'huissier que la cuisine équipée se trouvait dans un état crasseux; que la charnière de la porte abritant le réfrigérateur était cassée, que la face du réfrigérateur avait été démontée par le preneur, que la face d'un tiroir faisait défaut, que la porte du four était cassée, qu'il manquait une prise de courant, que la visière de la hotte aspirante, déjà endommagée avant l'entrée dans les lieux du preneur, était cassée sur près de la moitié de sa largeur, et que le système permettant d'actionner la poubelle avec la porte de placard était cassé.

Aux termes du contrat de bail, « le locataire ne pourra apporter aux lieux loués des modifications tel que percements de murs ou autres changements quelconques sans le consentement exprès et par écrit du bailleur ».

Il résulte d'un « état des lieux » contradictoire du 21 septembre 2011, établi en cours de bail, que la bailleuse a autorisé le preneur de procéder à la mise en peinture de l'appartement. Les parties requérantes reprochent cependant au preneur de ne pas avoir effectué les travaux de peinture selon les règles de l'art : « éclaboussures, peinture sur le plafond et carrelage ».

Il en ressort encore que les parties ont convenu que « la peinture est à enlever des murs de l'appartement et des plafonds par le locataire ».

Il est en outre constant en cause que E.) a remplacé le revêtement du sol du séjour sans en avoir informé la bailleuse et qu'il a évacué les lieux sans les avoir remis en leur état antérieur.

E.) reste par ailleurs en défaut de rapporter la preuve de son affirmation quant à l'état de vétusté de la moquette et de la cuisine équipée.

Il s'ensuit que les parties requérantes ont rapporté la preuve de dégradations et dégâts locatifs imputables au preneur. Il appartient cependant au créancier d'établir le montant exact de son dommage. Or, les parties requérantes ont omis de faire évaluer le montant des dégradations et des dégâts locatifs par un expert judiciaire avant de faire procéder à la rénovation complète de l'appartement litigieux.

Il ressort en effet de la facture de l'entreprise DANY du 11 décembre 2012 que les parties requérantes n'ont pas seulement fait procéder à la réparation des dégradations et dégâts locatifs, mais en plus, qu'elles ont fait complètement rénover l'appartement en y apportant des améliorations, notamment par l'apposition de moulures en polystyrène dans la salle de bains, par le remplacement des tapisseries existantes par une toile de fibre de verre de type Scandatex et par la pose, dans tout l'appartement, d'un sol stratifié de type laminat, les surfaces des différentes pièces n'étant pas indiquées sur les factures.

Cette facture ne tient évidemment pas compte de l'usure normale, la peinture étant en règle générale amortie après neuf ans. Le constat d'huissier, précité, quant à lui, ne

permet pas d'établir que la cuisine était irréparable et qu'elle devait être entièrement remplacée par une cuisine nouvelle.

Eu égard, d'une part, à la preuve rapportée de certains dégradations et dégâts locatifs mais, d'autre part, à l'absence d'évaluation, par voie d'expertise amiable ou judiciaire, du préjudice causé, il y a lieu, sur base des éléments produits en cause, d'évaluer le préjudice résultant des dégâts ex aequo et bono au montant de 3.800 €.

Sur la demande en remboursement des frais d'huissier

Les parties requérantes demandent le remboursement de 782,18 € au titre des frais engagés afin de faire procéder à l'état des lieux de sortie contradictoire.

Aux termes du contrat de bail, « le locataire s'oblige à rendre les lieux loués dans l'état tel qu'il les aura reçus. A cet effet, un état des lieux contradictoire sera établi au début et à la fin du bail ».

Il résulte de cette clause conventionnelle que le locataire s'est obligé, ensemble avec le bailleur, de dresser un état des lieux contradictoire à la fin du bail.

Or, il est constant en cause que E.) a évacué les lieux sans procéder à l'établissement d'un état des lieux contradictoire.

C'est donc à bon droit que la bailleuse a mis E.) en demeure par voie de sommation d'huissier du 29 février 2012 de se conformer à son obligation de participer à l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire.

C'est également à bon droit, eu égard à l'état actuel de la jurisprudence, que la bailleuse a fait procéder à l'établissement de l'état des lieux de sortie contradictoire par l'intermédiaire d'un huissier de justice.

En effet, « Le bailleur peut prouver les dégradations moyennant tous les moyens de preuve légalement admis, donc également moyennant un contrat d'huissier dressé dans les formes » (cf., Marianne HARLES, op. cit., n° 113).

Il y a lieu de considérer que les frais exposés aux fins d'établissement de l'état des lieux de sortie et de la constatation des dégradations et dégâts locatifs constituent un élément du dommage subi par la bailleuse qui doit être réparé par le preneur.

Au vu de la facture de l'huissier de justice du 19 mars 2012, il y a lieu, en conséquence, de dire ce chef de la demande fondé à concurrence du montant de (185,49 € + 411,20 €) = 596,69 €.

Sur la demande en remboursement de la garantie locative

E.) demande le remboursement du montant de 1.700 € remis entre les mains de la bailleuse à titre de garantie locative. Au soutien de sa demande, il produit une copie de la preuve de paiement.

Il résulte des éléments de la cause que le montant de la garantie locative se trouve toujours entre la main des parties requérantes.

La garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement de loyers ou de charges, dégradations ou dégâts locatifs ... (cf., Marianne HARLES, op. cit., n° 65)

Il y a lieu, dès lors, de compenser les créances réciproques.

Sur les autres demandes

Eu égard au montant élevé de la créance, il y a lieu d'assortir la condamnation au paiement de l'exécution provisoire conformément à l'article 115 du nouveau Code de procédure civile.

Les parties requérantes demandent l'obtention d'une indemnité de procédure de 3.000 €. **E.)** conteste le bien-fondé de la demande et réclame à son tour l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 € sur le fondement de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile. Les parties requérantes contestent la demande adverse en paiement d'une indemnité de procédure.

Il y a lieu de réserver les demandes respectives étant donné que la cause n'est pas encore en état de recevoir un jugement définitif.

Il y a lieu de réserver les frais et dépens de l'instance pour le même motif.

Par ces motifs

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

donne acte à **B.)**, assistée par sa curatrice **D.)**, à **C.)** et à **D.)** de ce qu'elles reprennent l'instance introduite contre **E.)**,

déclare cette reprise d'instance régulière,

donne acte à **E.)** de sa demande en remboursement de 1.700 € au titre de la garantie locative;

dit qu'il y a lieu à compensation des créances réciproques;

après compensation des créances réciproques, condamne **E.)** à payer à **B.)**, assistée par sa curatrice **D.)**, à **C.)** et à **D.)** le montant de 3.590,66 € avec les intérêts au taux légal à partir du 22 février 2013, jour du dépôt de la requête introductive d'instance, jusqu'à solde;

dit qu'il y a lieu à exécution provisoire de la condamnation au paiement, nonobstant appel et sans caution;

pour le surplus, réserve la demande et fixe l'affaire pour continuation des débats au mercredi **9 juillet 2014**, à 09.00 heures du matin, à la justice de paix de et à Esch-sur-Alzette, salle d'audience n° 1, au rez-de-chaussée.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Marie-Paule BILDORFF, juge de paix, assistée de la greffière assumée Dominique SCHEID, qui ont signé le présent jugement.