

Audience publique du 18 novembre 2016

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.), demeurant à L-(...),

partie demanderesse, comparant par Maître Christine LOUIS-HABERER, en remplacement de Maître Charles KAUFHOLD, les deux avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

B.), demeurant à L-(...),

partie défenderesse, faisant défaut.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 20 mai 2016 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, laquelle requête demeure annexée à la minute du 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 3 juin 2016, date à laquelle l'affaire fut fixée au 9 novembre 2016.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, le mandataire de la partie demanderesse entendu en ses moyens et explications.

La partie défenderesse, bien que régulièrement convoquée, ne comparut pas, ni en personne, ni par mandataire.

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 le 20 mai 2016 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, **A.)** a fait convoquer **B.)** à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 45.400 euros avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} février 2016, sinon du jour de l'échéance de chaque facture, sinon de la demande en justice jusqu'à solde, ainsi que le montant de 2.700 euros et le montant de 1.350 euros avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} décembre 2015 et le montant de 1.350 euros avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} janvier 2016,

sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde. La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, la requérante expose que suivant contrat de bail du 8 décembre 2012 elle avait donné en location à **B.)** un appartement sis à L-(...). Elle fait valoir que par jugement n°2723/15 du 19 novembre 2015, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette a prononcé la résiliation dudit contrat de bail et a condamné **B.)** à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard 15 jours après la notification du jugement, intervenue le 24 novembre 2015. Elle explique que **B.)** a quitté les lieux le 31 janvier 2016, date à laquelle il lui a remis les clés et elle a pu constater l'état désastreux de l'appartement.

La requérante affirme que **B.)** a avoué être responsable des dégâts locatifs et qu'il s'est engagé par écrit à prendre en charge la remise en état de l'appartement. Elle fait valoir qu'elle a en vain essayé de contacter **B.)** en vue de fixer un rendez-vous pour effectuer l'état des lieux de sortie. L'état des lieux de sortie aurait finalement été dressé en l'absence de **B.)** en date du 8 février 2016, mais en présence de **C.)**, gérant de l'agence immobilière PLANETE IMMOBILIERE s.à r.l. qui avait été mandatée en 2012 par la requérante pour établir l'état des lieux d'entrée et de **D.)**, associé de la société LAMESCH & ASSOCIES s.à r.l..

Elle explique avoir fait établir un devis par la société BARTZ CONSTRUCTIONS s.à r.l. qui a évalué les frais de remise en état de l'appartement à la somme de 35.000 euros. Elle affirme par ailleurs avoir subi un manque à gagner d'un montant de 5.400 euros (1.350 euros par mois) quant aux loyers non perçus pendant la période de rénovation de l'appartement, à savoir les mois de février, mars, avril et mai 2016. Elle soutient encore avoir subi un préjudice moral du fait des tracasseries endurées qu'elle évalue à la somme de 5.000 euros.

La requérante fait finalement valoir que le bail a été résilié le 19 novembre 2015 et que **B.)** a occupé l'appartement jusqu'au 31 janvier 2016. Elle estime que **B.)** est dès lors à considérer comme occupant sans droit ni titre pendant cette période et qu'elle est en droit de réclamer le montant de 2.700 euros à titre d'indemnité d'occupation pour les mois de décembre 2015 et janvier 2016.

La demande de la requérante est basée sur les dispositions de l'article 1732 du code civil.

A l'audience des plaidoiries, la requérante verse un décompte actualisé et elle augmente sa demande en ce qui concerne les frais de réparation des dégâts locatifs à la somme de 50.584,47 euros en se basant sur les factures versées en cause. Le montant est ventilé comme suit :

- facture BARTZ CONSTRUCTIONS	12.214,19 euros
- facture BARTZ CONSTRUCTIONS	25.849,65 euros
- facture OESTREICHER	4.600,00 euros
- facture SATURN	598,00 euros
- facture ESPACE COULEURS	2.961,27 euros
- facture OESTREICHER	1.380,00 euros
- facture OESTREICHER	2.760,00 euros
- facture FRANCOIS KIEFFER	220,64 euros

La requérante rectifie encore sa demande en ce qui concerne le manque à gagner à titre des loyers des mois de février à mai 2016 en expliquant qu'il y a lieu d'appliquer le montant de 1.275 euros à titre de loyers et qu'il y a lieu d'ajouter la moitié du mois de juin 2016. Elle augmente ainsi sa demande de ce chef au montant de 5.737,50

euros. Elle réduit sa demande à titre d'indemnité d'occupation au montant de 2.550 euros en appliquant le montant de 1.275 euros à titre de loyer.

Bien que régulièrement convoqué, **B.)** n'a comparu ni en personne ni par mandataire à l'audience publique du 9 novembre 2016. **B.)** n'ayant pas été touché à personne, il y a lieu de statuer par défaut à son encontre conformément aux dispositions de l'article 79 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile.

Aux termes de l'article 78, alinéa 2 du nouveau code de procédure civile le juge qui statue par défaut à l'encontre du défendeur ne peut faire droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

En application de ce texte, le juge est d'office tenu d'examiner tous les moyens qui s'opposent à la demande, qu'ils soient ou non d'ordre public (Jurisclasseur, Procédure civile, fasc. 538, mise à jour 6, 2002, N° 80 p. 9 et références y citées et J. P. Esch/Alzette 24.10.2006 N° 2313 et 2315 du répertoire et références y citées).

La demande en paiement d'une indemnité d'occupation

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant jugement n°2723/15 du 19 novembre 2015 le contrat de bail signé en date du 8 décembre 2012 entre parties a été résilié aux torts exclusifs de **B.)** en raison du non-paiement des loyers. **B.)** a encore été condamné à payer à **A.)** la somme de 7.285,67 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois d'octobre et novembre 2015 et de charges impayées. Le tribunal avait encore condamné **B.)** à déguerpir des lieux loués au plus tard quinze jours après la notification du jugement.

Le contrat de bail a ainsi pris fin le 19 novembre 2015. Il résulte des pièces versées au dossier qu'en date du 31 janvier 2016 **B.)** a signé une note manuscrite libellée comme suit :

« (...) le 31.01.16

Ech, B.), konfirmeieren heimadder fir all, vu mer entstanenen Schued opzekommen am Appartement um 3. Stack op de (...) L-(...).

(signature) »

Le tribunal déduit de cet écrit que la remise des clés a effectivement eu lieu en date du 31 janvier 2016 et que **B.)** est à considérer comme occupant sans droit ni titre du 1^{er} décembre 2015 au 31 janvier 2016.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause, le preneur s'enrichissant par la jouissance des lieux au détriment du bailleur, corrélativement appauvri.

Elle est souverainement fixée par le juge du fond qui prend en considération notamment la valeur locative réelle de l'immeuble et l'état des lieux à ce moment. La valeur locative peut être égale à l'ancien loyer, les parties restant libres de rapporter la preuve que le préjudice subi est supérieur ou inférieur à ce montant. Si aucune des parties ne fournit d'éléments de nature à évaluer la valeur locative réelle de l'immeuble, le juge fixera l'indemnité d'occupation mensuelle *ex aequo et bono* ou ordonnera une expertise (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n°228 ; Marianne HARLES, Le bail à loyer – compte rendu de jurisprudence, n°189, P. 31, p. 377 ; Trib. d'arr. Lux. 21 décembre 2007, n°111.396 du rôle).

La requérante réclame une indemnité d'occupation mensuelle de 1.275 euros correspondant à l'ancienne participation locative.

A défaut d'autres éléments, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle redue à ce montant.

Au vu de ces développements, il y a lieu de dire la demande en paiement d'une indemnité d'occupation fondée pour les mois de décembre 2015 et de janvier 2016 à hauteur de 2 x 1.275 euros, soit la somme de 2.550 euros.

La demande en réparation des dégâts locatifs

La requérante fait grief à **B.)** d'avoir causé d'importantes dégradations et dégâts locatifs. Elle estime que du fait de ces dégradations, elle a dû procéder à des travaux de rénovation à hauteur de 50.584,47 euros et elle demande la condamnation de **B.)** à lui payer ce montant en réparation du préjudice causé.

Il convient de se référer à l'article 1732 du code civil qui dispose que 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 (cf. Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P31 n° 2/2001, n° 110 ss).

Il ressort des pièces versées en cause que le constat d'entrée des lieux signé en date du 31 janvier 2013 par **B.)** et **C.)** de l'agence immobilière PLANETE IMMOBILIERE que « *tout l'appartement est en bon état, mis à part quelques traces d'usure normale sur les murs et plafonds (...)* »

B.) n'a pas été présent lors de l'état des lieux de sortie qui a été signé en date du 8 février 2016 en présence de la requérante, de **C.)** de l'agence immobilière PANETE IMMOBILIERE et de **E.)**, gérant de la société LAMESCH et Associés.

S'il est certes vrai que la requérante affirme avoir convoqué **B.)** pour faire établir un état des lieux de sortie contradictoire, elle ne verse cependant aucune pièce prouvant qu'elle ait convoqué **B.)** à cet effet. Ses affirmations à ce sujet restent dès lors à l'état de pures affirmations.

Dans la mesure où **B.)** a reconnu dans son écrit précité du 31 janvier 2016 avoir causé des dégâts et dans la mesure où l'état des lieux de sortie a été effectué en date du 8 février 2016, soit une semaine seulement après le départ de **B.)**, le tribunal admet que les dégradations constatées sont imputables à ce dernier.

Or, au vu de la généralité des termes utilisés dans l'écrit précité du 31 janvier 2016 et en l'absence d'état des lieux de sortie contradictoire dressé par les parties, le tribunal ne saurait cependant admettre que **B.)** ait accepté de prendre en charge des frais de rénovation à hauteur de 50.584,47 euros tel qu'actuellement réclamé par la requérante.

L'état des lieux de sortie indique : « *état général : DESASTREUX !!* ». Sont annexées une trentaine de photos pour documenter les dégâts.

Le tribunal constate au vu des photos versées en cause que l'appartement était dans un état sale, voire crasseux. Or, à défaut d'annotation des différentes photos et à défaut d'énumération des différents dégâts par chambre, le tribunal n'est pas en mesure de déterminer à quel endroit se trouvent les différents dégâts.

S'il est certes vrai que **A.)** a rapporté la preuve que les dégradations et dégâts sont imputables à **B.)**, il lui appartenait cependant d'établir une liste détaillée des différents dégâts ainsi que le montant exact de son dommage. Or, elle a omis de faire évaluer le montant des dégradations et des dégâts locatifs par un expert amiable ou judiciaire avant de procéder à la remise en état de l'appartement litigieux.

Il résulte des factures versées en cause que la requérante n'a pas seulement fait procéder à la réparation des dégradations et dégâts locatifs, mais qu'elle a fait complètement rénover l'appartement en y apportant des améliorations en installant notamment une nouvelle cuisine équipée, en rénovant entièrement la salle de bains et le WC séparé (y inclus le remplacement du carrelage), en changeant le revêtement du sol, en effectuant la démolition d'une cloison en briques entre le dégagement et le salon, en remplaçant toutes les portes intérieures et en procédant à une remise en peinture complète de l'appartement.

Le tribunal se doit encore de noter que dans le décompte versé à l'audience les travaux de rénovation de la cuisine sont pris en compte à deux reprises, la facture de la société OESTREICHER portant uniquement sur le montant de 4.600 euros et les factures portant sur les sommes de 1.380 euros et de 2760 euros étant des acomptes.

Les factures produites en cause ne tiennent par ailleurs pas compte de l'usure, respectivement d'un éventuel amortissement, l'état d'entrée des lieux contradictoire ayant fait référence à quelques traces d'usure normale sur les murs et plafonds.

Il résulte certes des photos annexées à l'état des lieux de sortie qu'à deux endroits le revêtement du sol en laminate présente des tâches importantes, que des chambranles et des tablettes de fenêtres ainsi que le meuble encastré sous un lavabo sont fortement abîmés, que le réfrigérateur comporte des moisissures et que l'appartement se trouvait en général dans un état crasseux et délaissé. L'état des lieux de sortie précité ne permet cependant pas d'établir que le carrelage, les installations sanitaires, la cuisine et toutes les portes intérieures étaient irréparables et qu'ils devaient être entièrement remplacés. A défaut d'annotation des photos, le tribunal n'est par ailleurs pas en mesure de voir à quel endroit précis se trouvent les dégradations constatées.

Eu égard, d'une part, à la preuve rapportée de certains dégâts locatifs excédant l'usure normale après trois années de location, mais, d'autre part, en l'absence d'énumération exacte et 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 æquo et bono* au montant de 7.500 euros.

La demande en réparation du manque à gagner

La requérante réclame le paiement du montant de 5.737,50 à titre de manque à gagner du chef des loyers des mois de février à mi-juin 2016 en expliquant qu'en raison des dégradations et des travaux à effectuer elle n'a pu relouer l'appartement en question qu'à partir du 15 juin 2016.

Cette demande en paiement d'un manque à gagner s'analyse en une demande en paiement d'une indemnité de relocation, sinon d'indisponibilité.

Aux termes de l'article 1760 du code civil, en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la

relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus. Il est généralement admis que l'indemnité de relocation est destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur et qu'elle ne prend cours qu'à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur.

Dans la mesure où il n'est pas établi qu'une rénovation complète s'imposait au départ de **B.**), la requérante ne saurait être admise à réclamer quatre mois et demi de loyers à titre d'indemnité d'indisponibilité. Par ailleurs, l'indemnité de relocation, ayant pour finalité de réparer uniquement la perte de loyer pendant le délai requis pour la relocation, elle ne saurait englober l'avance mensuelle des charges locatives.

Au vu des éléments du dossier, il convient d'allouer à la requérante une indemnité égale à trois mois de loyers, soit la somme de (3 x 1.100=) 3.300 euros.

La demande en réparation du préjudice moral

La requérante réclame la somme de 5.000 euros à titre de préjudice moral subi en raison de tous les tracasseries et soucis causés par le comportement de **B.**).

A défaut de preuve d'un quelconque préjudice moral causé dans son chef, la demande de la requérante est à déclarer non fondée.

La demande en paiement des intérêts et frais liés au prêt bancaire supplémentaire

A l'audience du 9 novembre 2016, la requérante a fait valoir qu'elle a dû contracter un prêt pour financer les travaux de rénovation de l'appartement en question.

En cours d'instance, elle a fait parvenir par l'intermédiaire de son avocat un tableau d'amortissement indicatif (simulation) fixant le coût du prêt supplémentaire. Elle réclame de ce chef le montant de 4.000,24 euros.

La demande en paiement des intérêts et frais liés au prêt bancaire supplémentaire constitue une demande nouvelle non contenue dans la requête introductive d'instance.

B.) n'a pas comparu à l'audience.

L'article 78 du nouveau code de procédure civile dispose que si le défendeur ne comparait pas, le juge ne doit faire droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

La demande en paiement des intérêts et frais liés au prêt bancaire supplémentaire n'a pas été formulée dans la requête introductive d'instance, ni même réservée dans celle-ci.

Elle constitue une demande nouvelle que la requérante n'est pas recevable à former en l'absence du défendeur.

En effet, si l'irrecevabilité des demandes nouvelles est d'un intérêt privé et ne peut normalement pas être soulevée d'office par les tribunaux, il en est autrement en cas de défaut. En pareil cas, le défendeur a seulement connaissance de ce qui est demandé dans l'acte introductif d'instance et il y aurait méconnaissance du contrat judiciaire et violation des droits de la défense si la demande nouvelle était déclarée recevable. La juridiction saisie doit donc écarter d'office la demande nouvelle présentée en cours d'instance (cf., not., Cour, 08.05.1979, Pas. 24, 336).

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.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à l'appréciation du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

Les sommes réclamées par la requérante n'étant pas autrement contestées, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

L'indemnité de procédure

La requérante réclame une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Au vu des éléments du dossier, la demande de **A.)** est fondée pour la somme de 350 euros.

Par ces motifs :

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'égard de **B.)** et en premier ressort,

donne acte à A.) qu'elle augmente sa demande à titre de dégâts locatifs au montant de 50.584,47 euros,

donne acte à A.) qu'elle réduit sa demande à titre d'indemnité d'occupation au montant de 2.550 euros,

donne acte à A.) qu'elle augmente sa demande à titre de manque à gagner au montant de 5.737,50 euros,

dit irrecevable la demande nouvelle de A.) en paiement des intérêts et frais liés au prêt bancaire supplémentaire,

dit fondée la demande de A.) pour le montant de 13.350 euros,

condamne B.) à payer à **A.)** la somme de 13.350 euros (**treize mille trois cent cinquante euros**), avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;

déboute pour le surplus

dit la demande de A.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350 euros,

condamne B.) à payer à **A.)** la somme de 350 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution.

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.