

Texte pseudonymisé

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

E-Bail-15/23  
NUMERO1.)

Rép. fisc. n°

## Audience publique du 25 mai 2023

---

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

Dans la cause entre :

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

demanderesse, comparant par Maître Delphine HERMES, avocat, en remplacement de Maître Laurent HARGARTEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Esch-sur-Alzette,

et :

1) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

2) **PERSONNE3.)**, demeurant à L-5752 Frisange, 10, an de Gaalgen,

défendeurs, comparant par Maître Lise REIBEL, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Claude WASSENICH, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

---

## FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 13 janvier 2023 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 2 février 2023, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 23 février 2023 pour plaidoiries.

Après une remise sollicitée par les parties l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 27 avril 2023, lors de laquelle les mandataires des parties furent entendus 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** :

Par requête déposée le 13 janvier 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour les entendre condamner à lui payer le montant de 14.897,61.- euros à titre d'indemnisation des dégâts locatifs, ainsi que le montant de 3.600.- euros à titre d'indemnité de relocation avec – à chaque fois – les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

PERSONNE1.) sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation d'PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) à lui payer une indemnité de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et elle se réserve tous autres droits, dus, moyens et actions.

#### Prétentions des parties :

A l'appui de sa demande PERSONNE1.) expose qu'elle est propriétaire d'un appartement sis à L-ADRESSE4.), que suivant contrat de bail du 1<sup>er</sup> juin 2021 elle l'a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.200.- euros assorti de charges mensuelles forfaitaires à hauteur de 150.- euros, que le contrat de bail conclu entre parties fut résilié aux torts des parties défenderesses par jugement coulé en force de chose jugée rendu par le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 17 mars 2022, qu'après commandement fait par l'huissier de justice le 13 juin 2022 les parties défenderesses avaient jusqu'au 11 juillet 2022 pour quitter les lieux et qu'au moment où l'huissier de justice a procédé à l'expulsion l'appartement se trouvait dans un état pitoyable nécessitant des frais de remise en état se chiffrant à 14.897,61.- euros.

PERSONNE1.) se base sur l'article 4 du contrat de bail pour voir retenir que les parties défenderesses sont tenues aux frais de réparation et elle réclame encore une indemnité de relocation correspondant à trois mois de loyer sur base de l'article 1760.- euros.

A l'audience des plaidoiries, le mandataire de PERSONNE1.) se réfère à la requête introductive d'instance et il maintient la demande en paiement du montant de 14.897,61.- euros à titre de frais de remise en état.

A l'audience publique du 27 avril 2023, le mandataire d'PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) ne conteste pas le montant de 1.093,95.- euros réclamé à ses mandants à titre de frais de réparation de la vitre en précisant que l'assurance va prendre en charge l'indemnisation sous condition qu'ils lui versent une facture relative à la réparation.

Il demande au tribunal d'enjoindre à PERSONNE1.) de lui remettre la facture relative à la réparation de la vitre et il donne à considérer que dans l'hypothèse où PERSONNE1.) n'était pas indemnisée par l'assurance ce serait pour la raison qu'elle restait en défaut de communiquer la facture de réparation à l'assurance.

Le mandataire d'PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) conteste la demande en paiement pour le surplus en faisant valoir qu'il n'est pas établi en l'espèce que les lieux furent délaissés en mauvais état par ses mandants.

Il fait valoir que la partie requérante ne verse ni état des lieux de sortie ni procès-verbal de constat d'huissier afin de justifier sa demande en indemnisation des prétendus dégâts locatifs. Il ajoute que les photos versées en cause ne sont pas de nature à établir la nécessité des réparations dont le devis versé en cause fait état.

Le mandataire d'PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) conteste encore tant la demande en paiement d'une indemnité de procédure que le paiement d'une indemnité de relocation réclamée par PERSONNE1.) en faisant valoir que les prétendus travaux de remise en état ne seraient pas la cause de la relocation tardive des lieux.

Il donne encore à considérer que PERSONNE1.) a d'abord pratiqué une saisie sur le salaire d'PERSONNE2.) avant d'avoir pratiqué une saisie sur le salaire de PERSONNE3.) bien que les loyers aient été réglés par ses mandants pour conclure que cette façon de faire se situerait non loin de l'escroquerie.

Le mandataire de PERSONNE1.) réplique que les travaux de remise en peinture étaient nécessaires et que les photos versées en cause le prouvent.

#### Motifs de la décision :

La requête introduite par PERSONNE1.) est recevable pour avoir été déposée dans la forme requise par la loi.

Il ressort des pièces soumises au tribunal que suivant contrat de bail signé le 1<sup>er</sup> juin 2021, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE4.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.200.- euros, assorti d'une avance mensuelle sur charges de 150.- euros.

Il en ressort encore que par jugement n° 526/22 rendu en date du 17 mars 2022 par le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette le contrat de bail fut résilié aux torts d'PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) et que ces derniers furent condamnés au paiement du montant de 3.700.- euros à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges impayées pour la période allant du mois de janvier 2022 (solde) jusqu'au mois de mars 2022 inclus bien qu'il résulte des pièces versées actuellement en cause que le solde du loyer de janvier 2022 et le loyer relatif au mois de février 2022 furent réglés en date du 3 mars 2022- soit avant les plaidoiries.

Dans le jugement précité les parties défenderesses furent condamnées à quitter les lieux dans un délai d'un mois à partir de la notification du jugement en question et par commandement du 13 juin 2022 l'huissier de justice Josiane GLODEN a informé les parties défenderesses qu'il procédera au déguerpissement forcé en date du 11 juillet 2022.

A la date du 11 juillet 2022 l'huissier de justice Josiane GLODEN a procédé à l'expulsion forcée d'PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) et l'appartement, ainsi que la cave et le garage furent vidés par les ouvriers engagés par l'huissier de justice.

A l'appui de sa demande en indemnisation des dégâts locatifs, PERSONNE1.) verse plusieurs photos, un devis de la société SOCIETE1.) du 28 septembre 2022 relatif au remplacement de la fenêtre endommagée à hauteur de 1.093,95.- euros, ainsi qu'un devis de la société SOCIETE2.) du 13 septembre 2022 relatif au nettoyage et à la remise en peinture de l'appartement à hauteur de 13.803,66.- euros.

En l'occurrence il ne résulte d'aucun élément soumis à l'appréciation du tribunal que les parties aient fait un état des lieux lors de l'entrée en jouissance des lieux par les locataires. En application des dispositions de l'article 1731 du code civil, le preneur est donc présumé avoir reçu les lieux en bon état de réparations locatives.

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 l'espèce, les parties défenderesses ne contestent pas avoir cassé la vitre, mais ils réclament une facture afin de pouvoir se faire indemniser par leur assurance responsabilité civile.

Eu égard au fait que ce dommage n'est pas contesté par PERSONNE2.) et par PERSONNE3.), il y a lieu de condamner ces derniers au paiement du montant réclamé de 1.093,95.- euros.

A défaut d'avoir établi qu'ils ont fait la demande en indemnisation auprès de leur assurance et qu'elle réclame une facture, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande à voir enjoindre à PERSONNE1.) de leur remettre la facture relative à la réparation de la fenêtre. Il convient d'ailleurs de rappeler que pour être indemnisé des dégâts locatifs, le bailleur n'a pas besoin de verser une facture, mais qu'un simple devis suffit.

En ce qui concerne les frais de nettoyage et les frais de remise en peinture de l'appartement qui sont contestés par les parties défenderesses, le tribunal donne à considérer que les seules photos versées en cause – qui sont d'ailleurs également contestées – ne sont pas de nature à établir que la peinture de l'appartement se trouvait dans un état dépassant l'usure normale, de sorte que la demande en indemnisation y relative est à déclarer non fondée.

En ce qui concerne les frais de nettoyage, il y a lieu de relever qu'il ne ressort pas des éléments du dossier que l'appartement devait être nettoyé. De plus, il convient de noter que l'appartement devait de toute façon être nettoyé après la remise en peinture de l'appartement, de sorte que la demande en paiement y relative est également à rejeter.

- Quant à l'indemnité de relocation :

L'article 1760 du code civil dispose: *«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.»*

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. Le temps nécessaire à la relocation est déterminé par le juge selon l'état du marché locatif au moment de la rupture du bail (Les Nouvelles, Le louage des choses, I n° 408).

En l'espèce, PERSONNE1.) sollicite une indemnité de relocation correspondant à trois mois de loyer.

Aucune indemnité de relocation n'étant prévue au contrat de bail, il appartient au juge d'estimer, selon les circonstances, le temps nécessaire à la relocation, visé par l'article 1760 du code civil. Le tribunal n'est tenu par aucune règle absolue (cf op. cit.).

Même si en l'espèce l'appartement fut seulement reloué à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2022, le tribunal estime le temps nécessaire à la relocation de l'appartement à deux mois, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) jusqu'à concurrence du montant de 2.400.- euros.

Il convient d'assortir les montants de 1.093,95.- euros et de 2.400.- euros des intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice.

A défaut pour PERSONNE1.) d'avoir conclu à la condamnation solidaire d'PERSONNE2.) et de PERSONNE3.), il y a lieu de diviser la dette entre les parties défenderesses.

- Quant aux demandes accessoires :

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.

La requérante 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.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, arrêt no 60/15 du 2 juillet 2015, no 3508 du registre).

PERSONNE1.) ne justifiant pas de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, elle est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Concernant les frais et dépens de la première instance, le tribunal rappelle qu'aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, « *toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée.* »

En application des dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) conjointement aux frais et dépens de l'instance.

### **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** la demande en la forme ;

dit **fondée** la demande de PERSONNE1.) jusqu'à concurrence du montant de 1.093,95.- euros à titre d'indemnisation des dégâts locatifs ;

dit **fondée** la demande de PERSONNE1.) jusqu'à concurrence du montant de 2.400.- euros à titre d'indemnité de relocation ;

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

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.746,97.- euros (**mille sept cent quarante-six euros et quatre-vingt-dix-sept cents**), avec les intérêts légaux à partir du 13 janvier 2023, jusqu'à solde ;

**condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.746,97.- euros (**mille sept cent quarante-six euros et quatre-vingt-dix-sept cents**), avec les intérêts légaux à partir du 13 janvier 2023, jusqu'à solde ;

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

dit **non fondée** la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure ;

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) conjointement aux frais et dépens de l'instance.

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, date qu'en tête.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES