

Texte pseudonymisé

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

E-Bail-421/22

Rép. fisc. n° 1095/23

Audience publique du 1^{er} juin 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.),

demandeur au principal,

défendeur sur reconvention, comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

et :

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

défendeur au principal,

demandeur par reconvention, comparant par Maître Vânia FERNANDES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 26 août 2022 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 27 octobre 2022, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 24 novembre 2022 pour plaidoiries.

Après quatre remises sollicitées par les parties l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 4 mai 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 26 août 2022 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix

siégeant en matière de bail à loyer pour prendre acte de la résiliation du contrat de bail conclu en date du 24 janvier 2002 et en constater l'irrégularité, pour voir constater que PERSONNE2.) n'a pas respecté le préavis conventionnel, pour voir constater qu'il a failli à ses obligations de l'article 1728 du code civil et pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 8.262,47.- euros à titre de frais de remise en état, à titre d'arriérés de loyer (préavis) et à titre d'indemnités d'indisponibilité avec 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 de PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de 750.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et il se réserve tous droits, notamment celui d'augmenter en cours d'instance sa demande pécuniaire en ce qui concerne les indemnités d'indisponibilité à échoir.

Prétentions des parties :

A l'appui de sa demande PERSONNE1.) expose qu'il est propriétaire d'un appartement sis à L-ADRESSE3.), que suivant contrat de bail conclu en date du 11 février 2019 et ayant pris effet au 1^{er} avril 2019 il l'a donné en location à PERSONNE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 900.- euros assorti d'une avance mensuelle sur charges de 120.- euros et d'une avance de taxes communales de 65.- euros, que le locataire a souhaité résilier le contrat de bail en date du 24 janvier 2022, qu'il s'est opposé à cette résiliation pour la raison qu'elle ne respectait pas le délai de préavis conventionnel et la date d'anniversaire du contrat de bail, qu'un état des lieux a été réalisé en date du 21 mars 2022 et qu'il fut constaté que l'appartement n'était pas en bon état locatif alors qu'il était neuf à l'arrivée du locataire, qu'il y a lieu de remplacer plusieurs portes et l'ensemble des joints des plinthes et que des travaux de redressement de la salle de bains et de la cuisine ont été nécessaires avant la relocation de l'appartement.

Il réclame le montant de 8.262,47.- euros ventilé comme suit :

- | | | |
|--|-------------|-------------------|
| - Préavis de trois mois : | 1.085 x 3 = | 3.255.- euros, |
| - Travaux de remise en état : | | 2.028,94.- euros, |
| - Indemnités d'indisponibilités : (900 x 3=) | | 2.700.- euros, |
| - Frais de consommation (eau + électricité) | | 278,53.- euros. |

A l'audience des plaidoiries, le mandataire de PERSONNE1.) se réfère à la requête introductive d'instance et il fait valoir que le contrat de bail fut résilié par PERSONNE2.) sans qu'il ait respecté le préavis conventionnel de trois mois ni le terme du contrat de bail.

Il ajoute que par courrier du 28 janvier 2022 il a informé le locataire qu'il n'acceptait pas la résiliation prématurée du contrat de bail, mais qu'il ne s'y opposerait pas dans l'hypothèse où PERSONNE2.) arrivait à trouver un nouveau locataire. Il fait encore valoir que l'appartement fut reloué le 1^{er} mai 2022, même si PERSONNE2.) manquait plusieurs fois les rendez-vous fixés pour la visite de l'appartement.

Par ailleurs, il ressortirait de l'état des lieux de sortie que la cuisine de l'appartement se trouvait en mauvais état, de même que la salle de bains, les plinthes et certaines portes et qu'il fallait procéder à la remise en état des lieux.

Le mandataire de PERSONNE1.) déclare encore renoncer à la demande en paiement d'une indemnité d'indisponibilité en faisant valoir que le préavis suffisait pour trouver un nouveau locataire.

A l'audience publique du 4 mai 2023, le mandataire de PERSONNE2.) se rapporte à la sagesse du tribunal en ce qui concerne la recevabilité de la requête introductive d'instance.

A fond, il conteste l'intégralité des revendications de PERSONNE1.) – y compris l'indemnité de procédure – en faisant valoir que son mandant souhaitait déjà résilier le contrat de bail dès le 13 décembre 2021, que sa femme est enceinte et qu'il ne gagne pas beaucoup.

Il ajoute que son mandant est un réfugié, qu'il bénéficie de l'assistance judiciaire et qu'il n'a pas bien compris les conditions de la résiliation du contrat de bail (sans pour autant en tirer une quelconque conséquence juridique).

Le mandataire de PERSONNE2.) ajoute que les parties n'ont pas signé d'état des lieux d'entrée et que l'appartement se trouvait en bon état lorsque son mandant est sorti pour contester les travaux de remise en état. Il précise qu'il y aurait tout au plus lieu de retenir l'usure normale et il reproche au requérant de réclamer en l'espèce une remise à neuf de l'appartement.

Le mandataire de PERSONNE2.) fait encore valoir que son mandant a lui-même procédé à la remise en état de l'appartement et il donne à considérer que PERSONNE1.) ne verse aucune facture relative à la prétendue remise en état, mais qu'un simple devis.

Il ajoute que son mandant a quitté les lieux en février 2022 pour contester également les frais de consommation d'eau et d'électricité réclamés tout en ajoutant qu'en l'espèce les pièces versées en cause ont trait à des avances mais non pas à la consommation réelle.

Il considère encore qu'après deux années de location son mandant devait seulement respecter le préavis de trois mois jusqu'au 13 mars 2022 et non pas le terme du contrat de bail qui s'était transformé en un contrat à durée indéterminée.

Il ajoute que le loyer de janvier 2022 fut réglé pour voir réduire la demande de PERSONNE1.).

Le mandataire de PERSONNE2.) formule finalement une demande reconventionnelle en restitution de la garantie locative de 2.120.- euros réglée en début du bail et à la compensation judiciaire éventuelle entre les créances réciproques.

Le mandataire de PERSONNE1.) ne s'oppose pas à voir imputer la garantie locative des sommes rédues et il renonce à la demande en paiement d'une indemnité de procédure eu égard au fait que la partie défenderesse bénéficie de l'assistance judiciaire.

Il maintient ses développements en faisant valoir que la résiliation unilatérale effectuée par la partie défenderesses était inopérante et il conteste que le contrat de bail se soit transformé à durée indéterminée par tacite reconduction. Il ajoute que même si le contrat de bail s'était transformé en contrat à durée indéterminée et était par conséquent résiliable

à tout moment, il aurait néanmoins fallu respecter un préavis de trois mois tel que prévu contractuellement.

Il conteste encore que PERSONNE2.) ait fait des travaux dans l'appartement et il renvoie à l'état des lieux de sortie – signé par ce dernier – ayant retenu le mauvais état de l'appartement pour voir faire droit à ses demandes en paiement.

Il donne encore à considérer que le devis fut adressé directement à PERSONNE2.) pour expliquer que son mandant ne saurait disposer d'une facture.

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 11 février 2019, PERSONNE1.) a donné – par l'intermédiaire de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. – l'appartement no 15 lot 080 au 2^e étage d'un immeuble sis à l-ADRESSE3.) en location à PERSONNE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 900.- euros, assorti d'une avance mensuelle sur charges de 120.- euros, payable d'avance le 1^{er} de chaque mois et que le contrat de bail, conclu pour une durée de deux ans et renouvelable par tacite reconduction d'année en année, a pris effet le 1^{er} avril 2019.

- Quant à la demande en paiement du préavis :

Il convient de constater qu'en l'espèce les clauses du contrat de bail signé entre parties sont contradictoires.

Le contrat de bail prévoit en effet d'un côté qu'à défaut de résiliation à l'expiration de la date d'anniversaire moyennant préavis notifié par lettre recommandée au moins trois mois à l'avance, il sera renouvelé par tacite reconduction d'année en année et de l'autre côté que si aucune des parties ne procède à la résiliation du contrat au moment de l'arrivée à expiration du dernier terme y mentionné, le contrat est automatiquement prolongé pour une durée indéterminée.

Il convient d'interpréter les clauses en faveur de la personne la plus faible, à savoir le locataire en l'occurrence.

Il convient dès lors de retenir que le contrat de bail s'est transformé en contrat de bail à durée indéterminée à partir du 31 mars 2021, de sorte qu'il était à partir de cette date résiliable à tout moment moyennant un préavis de trois mois notifié par lettre recommandée

PERSONNE1.) reproche à PERSONNE2.) de ne pas avoir respecté ce préavis de trois mois et il réclame le montant de 3.255.- euros de ce chef.

Il ressort des pièces versées en cause que PERSONNE2.) a résilié le contrat de bail par lettre recommandée du 24 janvier 2022 avec effet au 1^{er} février 2022 – la résiliation par téléphone n'ayant pas été régulière – et que la société SOCIETE1.) S.A. lui a répondu par courrier recommandé avec accusé de réception qu'il fallait respecter un préavis de trois

mois, ainsi que le terme du contrat de bail et a conclu que le préavis débutera le 1^{er} janvier 2023 pour se terminer le 31 mars 2023.

Il est encore constant en cause qu'un état des lieux de sortie a été établi en date du 21 mars 2022 et que l'appartement fut reloué à partir du 1^{er} mai 2022.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) en paiement du montant de 3.255.- euros à titre de trois mois de préavis.

- Quant aux dégâts locatifs :

PERSONNE1.) réclame le montant de 2.028,94.- euros à titre d'indemnisation des dégâts locatifs en faisant valoir qu'il fallait remplacer l'ensemble des plinthes et de plusieurs portes et qu'il fallait entreprendre des travaux de redressement dans la salle de bains et remplacer des éléments dans la cuisine.

Le tribunal rappelle que l'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués en bon 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 (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.

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 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 (TAL 5 février 1987, rôle no 35323).

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 (M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, p. 343).

Il n'est donc 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.

Il y a cependant 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 sont dus à des causes positives, par rapport auxquelles toute faute est exclue dans son chef ou dans le chef de ceux dont il est responsable (M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, p. 344).

Le preneur ne doit, en effet, supporter les conséquences de l'usage normal de la chose, de son usure, de sa vétusté même s'il en découle certaines détériorations, car il est manifeste que tout usage de la chose, même normal, l'abîme inévitablement dans une certaine mesure.

En usant du bien en tant que 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 (TAL, 24.02.2015, rôle no 156.246).

En vertu de l'article 1315 du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Il appartient dès lors à PERSONNE1.) de rapporter la preuve des dégradations dont il se prévaut et que ces dégradations dépassent l'usure normale.

A l'appui de sa demande PERSONNE1.) verse le contrat de bail signé entre parties, un état des lieux de sortie, deux offres de prix et une facture.

L'article 8 du contrat de bail prévoit 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.* »

Il ressort des offres de prix versées en cause qu'elles ont été adressées le 23 février 2022 par la société SOCIETE2.) à PERSONNE2.) et que la première est à hauteur de 1.277,64.- euros et a trait au remplacement des portes intérieures de la chambre et de la salle de bains tandis que la deuxième est à hauteur de 70,22.- euros et porte sur le remplacement des filtres à graisse de la hotte.

La facture de la société SOCIETE3.) S.A. a été adressée en date du 3 juin 2022 à l'ancienne adresse de PERSONNE2.) et elle a trait au remplacement de l'intégralité des joints dans l'appartement pour un prix 681,08.- euros.

Si l'état des lieux de sortie – dont il n'est pas été contesté qu'il a été rédigé en présence de PERSONNE2.) et accepté par ce dernier – prévoit que les joints du séjour et de la chambre sont à refaire et que les portes des salles de bain et de la chambre sont en mauvais état, respectivement présentent des fissures, le tribunal n'est pas en mesure de déterminer sur base des photos versées en cause si les dégradations dont se prévaut PERSONNE2.) dépassent l'usure normale après une location de presque trois années.

Par ailleurs, l'état des lieux de sortie reste muet quant à la nécessité de devoir remplacer les filtres à graisse.

Au vu des développements qui précèdent, il convient de déclarer la demande de PERSONNE1.) en indemnisation des dégâts locatifs non fondée.

- Quant aux frais de consommation d'eau et d'électricité durant la période de préavis :

A l'appui e sa demande, PERSONNE1.) verse une facture relative aux taxes communales (eau et canal) du 22 avril 2022 et relative au 1^{er} trimestre 2022 s'élevant au montant de 196,09.- euros, ainsi que trois factures relatives à la consommation d'électricité pour les mois de février 2022, mars 2022 et avril 2022 s'élevant aux montants de 20,04.- euros, de 24,57.- euros et de 26,33.- euros pour réclamer le montant de 278,53.- euros alors que l'addition des quatre factures donne 267,03.- euros.

Contrairement aux développements de PERSONNE2.), il ne s'agit pas d'avances, mais de la consommation réelle en électricité.

Eu égard au fait que PERSONNE2.) a quitté les lieux le 21 mars 2022, il y a lieu de lui réclamer la consommation en électricité et en eau/canal que jusqu'à cette date.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE1.) est à déclarer fondée de ce chef jusqu'à concurrence du montant de $\{[(196,09 : (31 + 28 + 31) \times (31 + 28 + 21)] + 20,04 + (24,57 : 31 \times 21)\} = (174,30 + 20,04 + 16,64 =) 210,98.-$ euros.

- Quant à la demande reconventionnelle en restitution de la garantie locative :

Il ressort du contrat de bail conclu entre parties et du relevé de compte versé en cause par PERSONNE2.) qu'il a réglé en date du 11 février 2019 le montant de 1.800.- euros à titre de « caution » tandis qu'il sollicite la restitution du montant de 2.120.- euros.

PERSONNE2.) ne saurait dès lors prétendre qu'au montant de 1.800.- euros.

Conformément aux conclusions des parties, il y a lieu de déduire le montant de 1.800.- euros du montant de $(3.255 + 210,98=) 3.465,98.-$ euros, de sorte qu'après compensation judiciaire, il convient de condamner PERSONNE2.) à payer le montant de 1.665,98.- euros à PERSONNE1.).

- Quant à l'exécution provisoire du présent jugement :

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.

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.) 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 les demandes principales et reconventionnelle en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) qu'il renonce à sa demande en paiement d'une indemnité d'indisponibilité et en paiement d'une indemnité de procédure ;

donne acte à PERSONNE2.) qu'il réclame reconventionnellement la restitution de la garantie locative ;

dit **fondée** la demande de PERSONNE1.) jusqu'à concurrence du montant de 3.465,98.- euros à titre d'indemnité de préavis et de frais locatifs ;

dit **fondée** la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en restitution de la garantie locative s'élevant au montant de 1.800.- euros ;

dit qu'il y a lieu à compensation judiciaire ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.665,98.- euros (**mille six cent soixante-cinq euros et quatre-vingt-dix-huit cents**), avec les intérêts à partir du 26 août 2022, 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 ;

condamne PERSONNE2.) 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