

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2131/2023
E-BAIL-359/23

Audience publique du 8 novembre 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

l'établissement public **FONDS DU LOGEMENT**, sis à L-1311 Luxembourg, 52, boulevard Marcel Cahen, représenté par la Présidente de son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par Maître David FICKERS, avocat, en remplacement de Maître François COLLOT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.) », représentée par SOCIETE1.) asbl, établie à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, comparant par Maître Sophie SCHNEIDER, avocat, en remplacement de Maître Philippe STROESSER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 7 juillet 2023 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, 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 27 septembre 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 25 octobre 2023.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, les mandataires des parties entendus en leurs moyens et explications.

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

le jugement

qui suit :

Par requête déposée le 7 juillet 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, le FONDS DU LOGEMENT a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour voir condamner PERSONNE1.) au paiement du montant de 979,55 euros à titre d'indemnités d'occupation rédues, du montant de 930,12 euros à titre d'avances sur charges et de décompte des charges et du montant de 44.750,03 euros à titre de frais de remise en état de l'appartement, à chaque fois avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde. Le requérant sollicite l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que la condamnation de la défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, le FONDS DU LOGEMENT expose que suivant contrat de bail signé en date du 30 septembre 2020, il avait donné en location à PERSONNE1.) un appartement n°B1.4 sis à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 250,96 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 232,53 euros, révisable chaque année et que suivant jugement n°2385/2021, E-BAIL-450/21, coulé en force de chose jugée, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette a prononcé la résiliation du contrat aux torts de la partie défenderesse et a fixé le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à 250,96 euros.

Il explique que PERSONNE1.) a définitivement quitté les lieux le 28 mars 2022, date de l'état des lieux de sortie réalisé par l'huissier de justice Véronique REYTER. Il fait valoir que la défenderesse redoit pour la période du 1^{er} décembre 2021 au 28 mars 2022 le montant total de 979,55 euros à titre d'indemnités d'occupation et le montant total de 930,12 euros à titre d'avances sur charges et de décompte des charges. Il soutient encore que l'huissier de justice a constaté de nombreux dégâts et que les frais de remise en état de l'appartement s'élèvent au montant total de 44.750,03 euros.

A l'audience des plaidoiries du 25 octobre 2023, le FONDS DU LOGEMENT soutient que la partie défenderesse a laissé les lieux dans un état totalement insalubre tant à l'intérieur qu'à l'extérieur et que les dégâts ont tous été relevés par l'huissier de justice. Les travaux de remise en état auraient partant été très importants.

Pour le surplus, il maintient les demandes telles que formulées dans la requête et demande encore à se voir allouer une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE1.) ne conteste pas les montants réclamés, mais elle demande au tribunal de prendre en compte le fait qu'elle souffre de troubles psychiques.

Motifs de la décision

Suivant contrat de bail daté du 30 septembre 2020, ayant pris effet le 15 octobre 2020 pour une durée indéterminée, le FONDS DU LOGEMENT avait donné en location à PERSONNE1.) un appartement n°B1.4 sis à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 250,96 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 232,53 euros, révisable chaque année.

Suivant jugement n°2385/2021, E-BAIL-450/21 rendu en date du 8 décembre 2021, le tribunal de céans a condamné PERSONNE1.) au paiement des arriérés de loyers et des avances sur charges impayées jusqu'au mois de novembre 2021 inclus, a prononcé la résiliation du contrat aux torts de la parties défenderesse, a ordonné son déguerpissement et a fixé le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à 250.96 euros.

En date du 28 mars 2023, l'huissier de justice Véronique REYTER a procédé à l'expulsion forcée de PERSONNE1.).

Il n'est pas contesté que PERSONNE1.) n'a pas réglé les indemnités d'occupation et charges du 1^{er} décembre 2021 au 28 mars 2022, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande en paiement telle que formulée par le requérant pour le montant de 979,55 euros à titre d'indemnités d'occupation et de 930,12 euros à titre d'avances sur charges et de décompte des charges.

Le requérant reproche encore à la partie défenderesse d'avoir causé d'importants dégâts locatifs et il verse diverses factures portant sur les travaux de rénovation pour un montant total de 44.750,03 euros.

Il résulte du contrat de bail signé entre parties ainsi que de l'état des lieux d'entrée signé en date du 8 octobre 2020 que les lieux loués se trouvaient dans un bon état.

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 (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.

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 (cf. Trib. Lux. 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 (cf. 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 (cf. 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 (cf. Trib. Lux. 27 mars 2012, B.I.J. n° 8/2012).

Il appartient dès lors dans un premier temps au propriétaire d'établir les dégâts par lui allégués.

En l'occurrence, le FONDS DU LOGEMENT verse l'état des lieux de sortie dressé par l'huissier de justice Véronique REYTER en date du 1^{er} avril 2023.

Il résulte du procès-verbal de constat que l'appartement se trouvait dans un état insalubre, qu'il y avait d'importantes traces de saleté, de brûlures, de liquides ainsi que des égratignures et éclats aux murs, aux plafonds et aux revêtements du sol. L'ensemble de l'appartement ainsi que le balcon se trouvait dans un état très sale. Les photos annexées au procès-verbal permettent de retenir que tous les revêtements du sol, tous les murs et tous les plafonds ont dû être remis en état. La cuisine ainsi que la salle de bains se trouvaient également dans un état très dégradé et impropre.

PERSONNE1.) ne remet pas en cause les constatations de l'huissier de justice et ne formule pas de critiques par rapport aux montants réclamés à titre de frais de remise en état.

Elle donne simplement à considérer qu'elle souffre de troubles psychiques.

Le tribunal se doit cependant de constater qu'elle ne verse aucune pièce à l'appui de ses dires, de sorte qu'au vu des éléments du dossier et de l'importance des dégâts causés par PERSONNE1.), il y a lieu de faire droit à la demande du requérant pour le montant réclamé de 44.750,03 euros.

Compte tenu des développements qui précèdent, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) au paiement du montant total de (979,55 + 930,12 + 44.750,03 =) 46.659,70 euros avec les intérêts légaux à compter du 7 juillet 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par le requérant, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Ne justifiant pas de l'iniquité requise, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande du requérant en allocation d'une indemnité de procédure.

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.

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

En application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

donne acte au FONDS DU LOGEMENT de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit la demande du FONDS DU LOGEMENT fondée pour le montant réclamé de 46.659,70 euros,

condamne PERSONNE1.) à payer au FONDS DU LOGEMENT la somme de **46.659,70 euros (quarante-six mille six cent cinquante-neuf euros et soixante-dix cents)** avec les intérêts légaux à compter du 7 juillet 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande du FONDS DU LOGEMENT en allocation d'une indemnité de procédure,

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire,

condamne PERSONNE1.) 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.