

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2353/2023
E-BAIL-463/23

Audience publique du 1^{er} décembre 2023

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

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

partie demanderesse, comparant par Maître Alyssa LUTGEN, avocat, en remplacement de Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

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

partie défenderesse, comparant par Maître François-Joseph DE LENTAIGNE DE LOGIVIERE, avocat, en remplacement de Maître Robert MINES, avocat à la Cour, demeurant à Rodange.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 21 septembre 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 25 octobre 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 22 novembre 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 21 septembre 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 11.467,17 euros à titre d'indemnisation du chef des dégâts locatifs, sous réserve de tout autre montant, même supérieur, à dire d'expert ou à évaluer *ex aequo et bono* par le tribunal, le montant de 327,67 euros à titre de charges locatives et le montant de 638,47 euros à titre de frais d'huissier de justice, à chaque fois avec les intérêts légaux à compter du jour de la demande en justice, jusqu'à solde. Le requérant sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, le requérant expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 30 décembre 2015, ayant pris effet le 1^{er} janvier 2016, il avait donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE3.). Il explique avoir résilié ledit contrat de bail par lettre recommandée du 25 juin 2021 pour besoin personnel avec effet au 30 décembre 2021.

Il fait valoir que suivant jugement n°957/2022 du 20 mai 2022, le tribunal de céans a condamné PERSONNE2.) à déguerpir des lieux alors qu'elle était occupante sans droit ni titre depuis le 1^{er} décembre 2022. Il explique que nonobstant ce jugement, la défenderesse n'a pas quitté les lieux, de sorte qu'un huissier de justice a dû faire exécuter la décision judiciaire. Après un commandement avec sommation de déguerpir pour le 19 septembre 2022 signifié à PERSONNE2.) le 12 août 2022, le mandataire de cette dernière aurait informé l'huissier de justice qu'elle allait volontairement déguerpir pour le 30 septembre 2022 et qu'elle s'engagerait à payer les frais d'huissier.

Le requérant explique que suite au départ de la partie défenderesse, il a fait dresser un état des lieux de sortie par l'huissier de justice et que le procès-verbal de constat fait état d'un nombre important de dégâts locatifs dépassant l'usure normale. Il demande à voir condamner la partie défenderesse au paiement du montant de 9.175,77 euros à titre de travaux de remise en état suivant un devis de la société SOCIETE1.) s.à r.l. du 30 mai 2023, du montant de 1.013,40 euros pour le remplacement du lave-vaisselle suivant facture de la société SOCIETE2.) S.A. du 27 octobre 2022, du montant de 619.- euros pour le remplacement du four encastrable suivant facture de la société SOCIETE2.) S.A. du 28 novembre 2022 et du montant de 659.- euros pour le remplacement du réfrigérateur suivant facture de la société SOCIETE2.) S.A. du 28 novembre 2022.

Il lui reproche encore de ne pas avoir payé les taxes communales pour l'année 2022 s'élevant à un montant total de 327,67 euros et il demande à voir condamner la partie défenderesse aux frais déboursés pour faire dresser l'état des lieux de sortie par l'huissier de justice s'élevant au montant de 638,47 euros.

A l'audience des plaidoiries du 22 novembre 2023, le requérant verse le procès-verbal de constat de l'huissier de justice documentant tous les dégâts dans les lieux loués pour justifier les montants réclamés à titre de dégâts locatifs. Il maintient l'ensemble de ses demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE2.) fait valoir que la plupart des dégâts relevés par l'huissier de justice ne relèvent que de l'usure normale après six années de location. Elle conteste formellement les demandes en paiement relatives au remplacement du four et du réfrigérateur alors que l'huissier a noté qu'ils étaient opérationnels. Elle conteste

également le remplacement de la cabine de douche l'huissier n'ayant constaté aucun dégât. Elle s'étonne encore du fait que les factures datent des mois d'octobre à décembre 2022 alors que l'état des lieux de sortie a été dressé le 30 septembre 2022. Elle donne encore à considérer que le devis versé en cause n'est pas signé, de sorte qu'il n'a pas de valeur juridique. A défaut de facture définitive, il ne serait pas non plus établi que le requérant a effectivement fait toutes les réparations y indiquées.

Elle reproche ainsi au requérant de lui vouloir faire payer la rénovation complète de son appartement. Elle déclare uniquement être d'accord à payer les frais de remplacement du lave-vaisselle pour le montant réclamé de 1.013,40 euros ainsi que les taxes communales pour le montant de 327,67 euros. Pour le surplus, elle conteste les demandes en paiement dirigées à son encontre. Elle demande à se voir allouer une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

PERSONNE1.) soutient que les photos prises par l'huissier de justice montrent que les dégâts dépassent l'usure normale. Il donne à considérer qu'il y avait beaucoup de taches, que des portes étaient abîmées et qu'il n'a pas pu relouer les lieux dans l'état tel que PERSONNE2.) les avait laissés. Il conteste l'indemnité de procédure sollicitée par la partie défenderesse.

PERSONNE2.) fait valoir que si les lieux ne sont toujours pas reloués, le tribunal pourrait ordonner une expertise pour faire constater et évaluer les dégâts.

Motifs de la décision

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

Il est constant en cause que suivant contrat de bail signé le 30 décembre 2015, ayant pris effet le 1^{er} janvier 2016, PERSONNE1.) avait donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.050.- euros et d'une avance sur charges de 150.- euros.

Suivant jugement n°957/2022 du 20 mai 2022 rendu par défaut à l'égard de PERSONNE2.), le tribunal de ce siège a constaté que le contrat de bail du 30 décembre 2015 avait été valablement résilié pour besoin personnel avec effet au 30 décembre 2021 et a ordonné le déguerpiement de PERSONNE2.) dans un délai de 15 jours à compter de la notification de la décision.

Il résulte des pièces versées au dossier et des explications fournies à l'audience qu'après un commandement avec sommation de déguerpir du 12 août 2022 par l'huissier de justice PERSONNE3.), PERSONNE2.) a volontairement quitté les lieux loués pour le 30 septembre 2022.

En date du 30 septembre 2022, l'huissier de justice suppléant PERSONNE4.), en remplacement de PERSONNE3.), a dressé un procès-verbal de constat des lieux.

La demande en paiement à titre de frais de remise en état

PERSONNE1.) réclame la somme de 11.467,17 euros à titre de frais de remise en état répartis comme suit :

- 9.175,77 euros à titre de frais de remise en état suivant devis n°007/2023 établi par la société SOCIETE1.) s.à r.l. en date du 30 mai 2023
- 1.013,40 euros pour le remplacement du lave-vaisselle suivant facture n°NUMERO1.) de la société SOCIETE2.) S.A. du 27 octobre 2022,

- 619.- euros pour le remplacement du four encastrable suivant facture n°NUMERO2.) de la société SOCIETE2.) S.A. du 28 novembre 2022,
- 659.- euros pour le remplacement du réfrigérateur suivant facture n°NUMERO3.) de la société SOCIETE2.) S.A. du 9 décembre 2022.

Mis à part les frais de remplacement du lave-vaisselle pour le montant de 1.013,40 euros, PERSONNE2.) conteste la demande tant en son principe qu'en son quantum.

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.

Le tribunal se doit de noter que les parties ne versent pas d'état des lieux d'entrée de sorte que les lieux sont présumés avoir été délivrés dans un bon état au locataire.

PERSONNE2.) n'a par ailleurs pas fait état de dégâts ayant existé lors de son entrée dans les lieux loués.

A l'appui de sa demande en paiement, PERSONNE1.) verse l'état des lieux de sortie contradictoire du 30 septembre 2022 tel que dressé par l'huissier de justice suite au départ de PERSONNE2.).

L'huissier de justice a retenu ce qui suit :

« L'appartement est sis au premier étage et se compose d'un couloir, de deux chambres, d'une cuisine avec living, deux balcons et une salle de bain.

Chambre 1

La poignée de la porte n'est pas correctement fixée.

Une lampe est défectueuse au niveau de l'applique lumineuse suspendue au plafond.

Les murs et le sol présentent d'importantes traces de saleté à divers endroits.

Le radiateur est opérationnel.

Le système oscillo-battant de la fenêtre est opérationnel.

Des câbles électriques sont visibles au-dessus du cadran de porte.

Le volet roulant électrique ne fonctionne pas.

Balcon 1 (chambre 1)

Rien à déclarer

Cuisine/living

Les murs et le sol présentent d'importantes traces de saleté à divers endroits.

Le radiateur est opérationnel.

Le cadran, le chambranle et la poignée de la fenêtre ronde présentent d'importantes traces de saleté.

Le four, la hotte, le réfrigérateur, la plaque de cuisson et le four à micro-ondes sont opérationnels.

Le lave-vaisselle ne fonctionne pas.

Le siphon de l'évier de cuisine a été démonté et l'évier est bouché.

La porte de l'armoire en-dessous de l'évier n'est plus alignée, respectivement ne se referme pas correctement et présente des dégâts à divers endroits.

Le mur au-dessus de la hotte présente des traces de couleur noire.

Balcon 2 (cuisine)

Une partie de l'isolation au niveau du chambranle de la fenêtre vers l'extérieur n'est pas correctement fixée.

Le chambranle de la fenêtre présente une bosse sur la partie supérieure centrale.

Le revêtement du sol présente des traces de saleté sur deux carreaux.

Débarras

Des taches de couleur jaune, respectivement orange sont visibles à divers endroits sur le plafond.

Salle de bain

Le porte-serviettes n'est pas correctement fixé sur le mur.

Le radiateur est opérationnel.

La partie inférieure de la porte est bombée, respectivement humide et ne referme pas correctement.

Le WC, la douche et le robinet sont opérationnels.

Le tiroir supérieur du meuble-lavabo est déréglé et ne referme pas correctement.

Le couvercle de l'applique lumineuse fait défaut au niveau du plafond.

Le plafond présente d'importantes traces d'humidité à divers endroits.

Un carreau du carrelage présente des traces de couleur orange.

*Madame PERSONNE4.), préqualifiée, m'a ensuite déclaré que lesdites traces d'humidité au plafond et traces de couleur orange sur le carrelage seraient dus à une infiltration d'eau en provenance de l'appartement du 2^e étage. Monsieur PERSONNE1.), préqualifié, me déclare qu'il n'aurait jamais été mis au courant de cette infiltration d'eau alors qu'il serait le propriétaire de l'appartement.
L'interrupteur du volet roulant n'est pas correctement fixé au mur.
La prise électrique gauche n'est pas correctement fixée au mur.*

Chambre 2

*Les murs et les sols présentent d'importantes traces de saleté à divers endroits.
Le radiateur est opérationnel.
Les deux fenêtres sont dérégées et ne se referment pas correctement.
La porte présente des égratignures et traces de saleté à divers endroits et ne se referme pas correctement.
Deux prises électriques ne sont plus correctement fixées.*

Couloir

*Les murs et le sol présentent d'importantes traces de saleté à divers endroits.
Les prises électriques ne sont plus correctement fixées.
La porte d'entrée présente des traces de saleté et des égratignures à divers endroits*

Cave

Rien à déclarer »

A l'appui de sa demande en paiement, PERSONNE1.) verse un devis de la société SOCIETE1.) S.A. du 30 mai 2023 portant sur divers travaux pour un montant total de 9.175,77 euros.

S'il est certes vrai que ce devis n'est pas signé et que PERSONNE1.) ne verse pas de facture des travaux effectués dans les lieux, le tribunal rappelle que le droit à indemnité du bailleur naît dès le départ du preneur si ce dernier n'a pas effectué les réparations nécessaires avant cette date. C'est le coût des réparations nécessaires qui est dû. Le preneur ne pourrait subordonner l'indemnisation des dégâts locatifs qui lui sont imputables à l'exécution effective des travaux de réparation par le bailleur. La réparation des dégâts locatifs est due même si le locataire ultérieur prend envers le bailleur l'engagement de remettre les lieux en état. Les dégâts locatifs doivent en effet être estimés au moment de la restitution du bien. (Y. Merchiers, Le bail en général, n° 287, p. 227).

Aux termes du devis précité, PERSONNE1.) demande à se faire indemniser pour des travaux dans la salle de bain (set de douche et silicone, peinture, nouvelle porte ainsi qu'une paroi de douche) ainsi que des réglages de toutes les portes de l'appartement, du changement de toutes les serrures, du nettoyage de l'appartement, de la cave et du garage, de la réparation du meuble de cuisine, de divers travaux de peinture.

Le tribunal se rallie aux conclusions de PERSONNE2.) pour dire que l'huissier de justice n'a pas retenu de dégâts à la cabine de douche, de sorte qu'il n'appartient pas la locataire de prendre en charge ces travaux. Il en va de même des changements de toutes les serrures de l'appartement.

Il est vrai que le devis versé en cause ne ventile pas tous les postes pour la main d'œuvre et retient un montant forfaitaire de 61.48.- euros HTVA de ce chef. Compte tenu des pièces versées au dossier, il n'est cependant pas opportun de nommer un expert pour chiffrer les dégâts, le tribunal disposant d'assez d'éléments pour fixer les fixer *ex aequo et bono*.

Au vu du procès-verbal de l'huissier de justice, ensemble les photos y annexées, le tribunal fixe *ex aequo et bono* les frais de réparation et de nettoyage incombant à la locataire au montant total de 3.000.- euros.

Etant donné que l'huissier de justice a expressément noté que le réfrigérateur et le four étaient opérationnel, les demandes du requérant tendant au remplacement de ces appareils électroménagers ne sont pas fondées.

Compte tenu des développements qui précèdent, la demande de PERSONNE1.) à titre d'indemnisation des dégâts est à déclarer fondée pour le montant total de (1.013,40 + 3.000 =) 4.013,40 euros.

La demande en paiement à titre de taxes communales

PERSONNE1.) demande à voir condamner PERSONNE2.) au paiement du montant total de 327,67 euros à titre de taxes communales. A l'appui de sa demande, il verse les factures suivantes :

- facture du 22 avril 2022 portant sur le montant de 97,59 euros,
- facture du 8 août 2022 portant sur le montant de 118,33 euros,
- facture du 21 octobre 2022 portant sur le montant de 111,75 euros.

PERSONNE2.) ne conteste pas les montants réclamés, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande pour le montant de 327,67 euros.

La demande en paiement à titre de frais d'huissier de justice

PERSONNE1.) demande à voir condamner PERSONNE2.) au paiement du montant de 638,47 euros qu'il a déboursé pour faire constater les dégâts locatifs.

PERSONNE2.) conteste la demande tant en son principe qu'en son quantum.

Il résulte des pièces versées au dossier qu'en date du 22 août 2022, le mandataire de PERSONNE2.) avait contacté l'huissier de justice pour l'informer que sa mandante allait volontairement quitter les lieux pour le 30 septembre 2022, qu'elle s'engage à payer les frais déjà déboursés et qu'un état des lieux de sortie pourrait être dressé à cette date.

Dans la mesure où PERSONNE2.) a elle-même proposé à l'huissier de justice de dresser un état des lieux de sortie, elle ne saurait actuellement dire qu'elle conteste la demande en son principe.

Au vu des éléments du dossier, le tribunal retient que chacune des parties devra supporter la moitié des frais du procès-verbal de l'huissier de justice.

La demande de PERSONNE1.) est partant à déclarer fondée pour le montant de 319,24 euros.

* * *

Compte tenu des développements qui précèdent, la demande en paiement de PERSONNE1.) est à déclarer fondée pour le montant total de (4.013,40 + 327,67 + 319,24 =) 4.660,31 euros avec les intérêts légaux à compter du 21 septembre 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

L'indemnité de procédure

En ce qui concerne les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure, 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).

Compte tenu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE2.) est à déclarer non fondée.

Il serait par contre inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 450.- euros.

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.

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.

Conformément aux 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 la demande en la forme,

dit la demande en paiement fondée à hauteur de 4.660,31 euros,

partant,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **4.660,31 euros (quatre mille six cent soixante euros et trente-et-un cents)** avec les intérêts légaux à compter du 21 septembre 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure,

dit la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 450.- euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **450.- euros (quatre cent cinquante euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE2.) 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.