

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1564/23
L-BAIL-67/23

Audience publique du 1^{er} juin 2023

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

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

partie demanderesse

comparant par Maître Anaïs DE SEVIN DE QUINCY, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Anne ROTH-JANVIER, avocate à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

comparant par Maître Apenyin NYANTE, avocate, demeurant à Luxembourg et ayant déposé son mandat en date du 4 mai 2023

n'étant ni présente ni représentée à l'audience

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 3 février 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 2 mars 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Apenyin NYANTE se présenta pour la partie défenderesse et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 11 mai 2023. Par mail du 4 mai 2023, Maître Apenyin NYANTE informa le tribunal du dépôt de son mandat.

A la prédite audience, Maître Anaïs DE SEVIN DE QUINCY, en remplacement de Maître Anne ROTH-JANVIER, fut entendue en ses moyens et conclusions. Madame PERSONNE2.) n'était ni présente ni représentée.

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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par une requête déposée le 3 février 2023 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a régulièrement fait citer PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer pour:

- la voir condamner à la somme de 2.192,20 euros à titre d'arriérés de loyers,
- la voir condamner à la somme de 2.400 euros à titre de remise en état des chambranles de l'appartement pris en location conformément au contrat de bail,
- la voir condamner à la somme de 11.885,36 euros à titre de dommages locatifs,
- le tout en tenant compte de la garantie bancaire de 1.500 euros,
- la voir condamner à la somme de 2.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et voir prononcer l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Quoique régulièrement citée, PERSONNE2.) ne comparut pas à l'audience du Tribunal. Alors qu'il ne ressort pas du récépissé de la Poste qu'elle ait été touchée en personne, il y a lieu de statuer par défaut à l'égard de la partie défenderesse.

Les moyens et prétentions de PERSONNE1.)

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail du 1^{er} février 2013, elle a donné en location un appartement sis à L-ADRESSE1.), à PERSONNE3.), feu le père de la partie défenderesse PERSONNE2.).

Suite au décès de PERSONNE3.) le 24 février 2022, PERSONNE2.) serait venue aux droits de son père, de sorte que le susdit contrat de bail lierait actuellement PERSONNE1.) à cette dernière.

Par courrier recommandé du 19 juillet 2022, PERSONNE2.) aurait résilié le contrat de bail avec un préavis de 2 mois, prenant effet du 1^{er} juillet 2022 et ayant sa fin le 31 août 2022.

Cependant, le délai de résiliation minimal prévu par la loi de 2006 étant de 3 mois, ledit bail ne prendrait fin que le 19 octobre 2022, trois mois après sa notification.

Dès lors, PERSONNE2.) serait tenue de s'acquitter du loyer de 900 euros à augmenter de 150 euros d'avances sur charges jusqu'au 19 octobre 2022, soit au total et aux termes d'un décompte figurant dans la requête, la somme de 2.192,20 euros (solde du mois d'août 2022, l'entièreté du mois de septembre 2022 et prorata du mois d'octobre 2022).

Ensuite, PERSONNE1.) fait valoir qu'à la sortie de PERSONNE2.) de l'appartement en question, de nombreux défauts auraient été constatés.

PERSONNE1.) fait en effet état d'un état des lieux contradictoire du 16 juin 2022 et d'un état des lieux « complémentaire » unilatéral du 23 août 2022 dont il ressortait que l'appartement a été délaissé dans un état catastrophique: tous les rangements, placards, prises et interrupteurs étaient à changer, l'intégralité de la cuisine était à refaire, la salle de bains était inutilisable, tous les murs étaient à repeindre et les sols étaient recouverts de salissures diverses.

Les frais de remise en état sont chiffrés à 11.885,36 euros à titre de plusieurs factures lesquelles seront analysées ci-dessous.

Ensuite, PERSONNE1.) se réfère à la page 4 du contrat de bail de laquelle il ressortirait une pénalité de 2.400 euros dans le cas où les chambranles des fenêtres de l'appartement ne seraient pas repeints par le locataire. Alors que cette obligation du locataire n'aurait pas été remplie en l'espèce, PERSONNE2.) devrait être condamnée à s'acquitter de cette somme de 2.400 euros.

Appréciation

Il est constant en cause que par un contrat de bail conclu le 1^{er} février 2013, PERSONNE1.) a donné en location un appartement sis à ADRESSE1.) à PERSONNE3.).

Aux termes d'un acte de décès numéro 264/2022 versé en cause, le sieur PERSONNE3.) est décédé le 24 février 2022.

En application des articles 13 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et 1742 du code civil, PERSONNE2.), la descendante du locataire initial, vient aux droits de feu son père.

Le contrat de bail du 1^{er} février 2013 est donc opposable à PERSONNE2.).

Ensuite, par un courrier recommandé du 19 juillet 2022 (pièce 5 de la demanderesse), PERSONNE2.) a résilié le bail avec un délai de deux mois en exposant qu'elle n'occuperait plus les lieux.

Alors qu'aux termes de l'article 1736 alinéa 2 du Code civil, le délai de résiliation minimal en matière de bail est de trois mois, le délai de résiliation a pris son départ le 19 juillet 2022 (date de la notification de la résiliation) et a pris fin le 19 octobre 2022.

Il est encore établi que depuis le mois de juin 2022, PERSONNE2.) n'occupait plus les lieux alors qu'un état des lieux de sortie contradictoire a été dressé le 16 juin 2022.

1. Les arriérés de loyers et d'avances sur charges

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Aucune preuve de paiement concernant les loyers réclamés ne figurant au dossier et en l'absence de toute contestation par PERSONNE2.), il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) pour la somme de 2.192,20 euros (solde du mois d'août 2022, l'entièreté du mois de septembre 2022 et prorata du mois d'octobre 2022) avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 3 février 2023, jusqu'à solde.

2. Les chambranles

Aux termes de l'article 9, dernier alinéa du contrat de bail du 1^{er} février 2013 : « Si à la résiliation du présent contrat de bail, les travaux de remise en état des chambranles de fenêtres en bois (ponçage et pose d'un vernis) ne devaient pas être réalisés par le locataire alors il devra verser le montant de 2.400 euros au bailleur. »

PERSONNE1.) a encore versé en tant que pièce 7 une série de photographies dont il ressort que lesdites chambranles n'ont pas été repeintes alors qu'ils sont dans un état d'usure avancés.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) en ce qui concerne sa demande en condamnation de PERSONNE2.) à titre de pénalité contractuelle à hauteur de 2.400 euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 3 février 2023, jusqu'à solde.

3. Les dégâts locatifs

Aux termes de l'article 1728 du Code civil, le preneur est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille.

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.

L'obligation de restituer la chose en fin de bail est une obligation de résultat dans le chef du preneur, 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, sauf à démontrer lui-même la cause étrangère, le fait qui rend la dégradation ou la perte non imputable au locataire.

Dans le mécanisme de l'article 1732 du Code civil il n'incombe partant pas de prouver que la dégradation est imputable au locataire, mais il lui suffit 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. 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. Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, n° 114, Pas. 31, p. 343 ; TAL, 5 février 1987, n° 35.323 du rôle).

Seule la réparation de dégâts imputables au locataire et qui ne résultent pas d'une usure normale ou de la vétusté peut être mise à charge du preneur.

Il est évident que tout usage de la chose, même normal, l'abîme inévitablement dans une certaine mesure.

En usant du bien loué en bon père de famille, le locataire 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. TAL, 27 mars 2012, BIJ n° 8/12, p. 157).

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. TAL, 5 février 1987, n° 35 323 du rôle).

Le preneur 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.

A noter que l'absence de preuve du paiement des factures portant sur la réparation de dégâts locatifs, respectivement le fait que les frais de réparations ne sont documentés que par des devis/offres (et non par des factures dûment acquittées) ne porte pas à conséquence. En effet, le paiement des indemnités pour dégâts locatifs imputables ne peut être soumis à l'exécution effective des travaux de réparation. Contraint de restituer les lieux dans l'état dans lequel il les a reçus, le preneur est tenu de réparer par équivalent.

En ce qui concerne plus particulièrement les travaux de peinture, il est retenu que l'usure, le défraîchissement ou l'altération d'une peinture, pour autant qu'ils soient normaux, ne sont pas à charge du locataire. En fin d'occupation le preneur ne peut pas remettre les peintures dans un état poussiéreux, souillé ou gras. Si la peinture n'est point considérée comme amortie et doit dès lors être refaite par suite d'un manque de soins ou d'une faute du preneur, celui-ci supporte une partie du coût des travaux de remise en état, au prorata de la durée de son occupation par rapport à la durée normale (Les Nouvelles, t. VI, Les baux en général, n° 945).

Le tribunal rappelle que le bailleur peut prouver les dégradations moyennant tous les moyens de preuve légalement admis.

En vertu des articles 55 et 58 du Nouveau Code de procédure civile, les parties ont la charge d'alléguer à l'appui de leurs prétentions les faits propres à les fonder et il appartient à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Au vu de ces principes directeurs qui régissent la charge des preuves, il appartient donc aux parties de soumettre les éléments de preuve qui justifient leurs prétentions.

Le juge apprécie les prétentions au vu des éléments de preuve, dont les pièces, que les parties lui soumettent.

Il est constant en cause qu'un état des lieux de sortie contradictoire a été dressé entre parties le 16 juin 2022. Cet état des lieux de sortie est versé en tant que pièce 3 et est accompagné de photographies.

A titre de pièce 4, PERSONNE1.) a encore versé un état des lieux « complémentaire » du 23 août 2022 intitulé « avenant à l'état des lieux établie le 22 juillet 2022 ». Ce document n'est pas signé par PERSONNE2.).

Au vu du caractère unilatéral de cette pièce et du fait qu'elle se réfère à un autre document du 22 juillet 2022 lequel n'est pas versé en cause, ce document est

dépourvu de force probante et ne saurait asseoir une condamnation de PERSONNE2.) à titre de frais locatifs.

• **Les factures pour divers matériaux**

PERSONNE1.) a versé en cause un certain nombre de factures établies entre juillet 2022 et octobre 2022 s'élevant à 1.578,66 euros.

Les factures ainsi versées émanent de plusieurs magasins de matériel de construction/de rénovation tel que: SOCIETE1.), SOCIETE2.), SOCIETE3.), SOCIETE4.), SOCIETE5.), SOCIETE6.), SOCIETE7.), SOCIETE8.). Il ressort encore de ces factures que du matériel de peinture, de nettoyage et diverses petites fournitures de rénovation ont été achetées.

Au vu de ces éléments et compte tenu des défauts constatés par l'état des lieux de sortie, il y a lieu de déclarer la demande de condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) fondée et justifiée pour le montant réclamé, à savoir pour la somme de 1.578,66 euros.

• **Le nettoyage**

A la base de sa demande, PERSONNE1.) a versé une facture de la société SOCIETE9.) du 28 juin 2022 s'élevant à 5.908,50 euros.

Il ressort de l'analyse de cette pièce qu'elle concerne des factures de nettoyage, de désinfection, de remise en état de la peinture et des chambranles ainsi que le démontage et l'évacuation de la cuisine à l'adresse en question à ADRESSE1.).

Au vu de ces éléments et compte tenu des défauts constatés par l'état des lieux de sortie, il y a lieu de déclarer la demande de condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) fondée et justifiée pour le montant réclamé, à savoir pour la somme de 5.908,50 euros.

• **Le remplacement de la porte de tableau électrique et d'une cache**

A la base de sa demande, PERSONNE1.) a versé une facture de la société SOCIETE10.).

PERSONNE1.) a surligné deux postes concernant le remplacement d'une porte d'un tableau électrique et d'une cache d'une prise.

Au vu de ces éléments et compte tenu des défauts constatés par l'état des lieux de sortie, il y a lieu de déclarer la demande de condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) fondée et justifiée pour le montant réclamé, à savoir pour la somme de 184,00 euros.

• **Le sanitaire**

A la base de sa demande, PERSONNE1.) a versé une facture de la société SOCIETE11.) s'élevant à 2.780 euros.

Il résulte de l'analyse de cette pièce que cette facture concerne la dépose et la mise en déchetterie du receveur de la douche ainsi que la fourniture et la pose d'un nouveau receveur et de nouvelles toilettes.

Au vu de ces éléments et compte tenu des défauts constatés par l'état des lieux de sortie, il y a lieu de déclarer la demande de condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) fondée et justifiée pour le montant réclamé, à savoir pour la somme de 2.780 euros.

• L'électricité

A la base de sa demande, PERSONNE1.) a versé deux factures de la société SOCIETE10.) s'élevant respectivement à 149,99 euros et à 524 euros.

Il ressort de l'analyse de ces pièces qu'elles concernent l'intervention d'un électricien pour divers « travaux électriques » et la fourniture ainsi que la pose d'une nouvelle hotte.

Au vu de ces éléments et compte tenu des défauts constatés par l'état des lieux de sortie, il y a lieu de déclarer la demande de condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) fondée et justifiée pour le montant réclamé, à savoir pour la somme de 652,20 (128,20 + 524) euros. En ce qui concerne la facture 20185537, il y a lieu de relever que le montant TTC de la facture, à savoir 149,99 euros ne saurait être alloué à PERSONNE1.) alors que le Tribunal statuerait *ultra petita*.

• La facture SOCIETE10.) concernant un devis 25454

PERSONNE1.) réclame ensuite la somme de 500 euros à titre du poste « SOCIETE10.) électricité paiement de l'acompte de la facture (devis 25454).

Force est cependant de constater qu'aucune pièce n'est versée à la base de cette demande.

Il y a partant lieu de déclarer la demande de PERSONNE1.) à ce titre non-fondée, faute de pièces probantes.

• La facture SOCIETE12.)

A la base de sa demande, PERSONNE1.) a versé une facture de la société SOCIETE12.) s'élevant à 282,13 euros.

Il résulte de l'analyse de cette pièce qu'elle concerne des travaux relatifs à la « fermeture d'un passage de mur ».

Il ne ressort cependant pas de l'état des lieux de sortie ni d'une autre pièce du dossier que de tels travaux aient été rendus nécessaires par un comportement fautif de PERSONNE2.).

La demande de PERSONNE1.) à ce titre n'est donc pas fondée.

• Conclusion

Par conséquent, il y a lieu de faire droit à la condamnation de PERSONNE2.) à titre de dommages locatifs pour la somme de 11.103,36 (1.578,66+ 5.908,50+ 184,00+ 652,20+ 2.780) euros.

Il y a encore lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) tendant à la compensation de cette somme avec la garantie bancaire de 1.500 euros.

Ainsi, PERSONNE2.) est condamnée à payer à PERSONNE1.) la somme de 9.603,36 (11.103,36-1.500) euros à titre de dommages locatifs, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 3 février 2023, jusqu'à solde.

4. L'indemnité de procédure

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il est cependant inéquitable de laisser à la seule charge de la requérante les sommes exposées par lui et non comprises dans les frais et dépens de l'instance, de sorte que sa demande en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée, au vu de l'enjeu du litige, à concurrence de 1.000 euros.

5. L'exécution provisoire

PERSONNE1.) conclut à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir.

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. »

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

En l'espèce, il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

Par ces motifs :

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE2.) et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme;

dit les demandes **recevables**;

déclare la demande en paiement de loyers et d'avances sur charges **fondée** pour le montant réclamé;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de **2.192,20 euros** à titre de loyers et d'avances sur charges, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 3 février 2023, jusqu'à solde;

déclare la demande en paiement de l'indemnité contractuelle pour défaut de remise en état des chambranles **fondée** pour le montant réclamé;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de **2.400 euros** à titre d'indemnité contractuelle, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 3 février 2023, jusqu'à solde;

déclare la demande en paiement de dégâts locatifs partiellement **fondée** pour la somme de 11.103,36 euros;

la **dit non-fondée** pour le surplus;

dit qu'il a lieu à **compensation** avec la garantie bancaire à hauteur de 1.500 euros;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de **9.603,36 euros** à titre de dégâts locatifs, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 3 février 2023 jusqu'à solde;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de **1.000 euros**;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT

Natascha CASULLI