

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2551/23
du 10.10.2023

Dossier n° L-BAIL-111/23

Audience publique extraordinaire
du dix octobre
deux mille vingt-trois

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, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Anne ROTH-JANVIER, avocat à la Cour, demeurant toutes deux à Luxembourg ;

e t

1) PERSONNE2.),

demeurant actuellement à L-ADRESSE2.), et

2) PERSONNE3.),

demeurant actuellement à L-ADRESSE3.) ;

parties défenderesses,

comparant par Maître Estelle BURET, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Felix GREMLING, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 28 février 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 18 avril 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 19 septembre 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

La requérante, PERSONNE1.), comparut par Maître Anaïs DE SEVIN DE QUINCY, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Anne ROTH-JANVIER, avocat à la Cour, tandis que les défenderesses, PERSONNE2.) et PERSONNE4.), comparurent par Maître Estelle BURET, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Felix GREMLING, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications et conclusions.

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,

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 28 février 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, à lui payer la somme de 2.500.- euros au titre d'arriérés de loyers pour les mois de janvier à février 2023, avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} janvier 2023, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. Elle réclame en outre la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, des parties défenderesses à lui payer la somme de 1.092,43.- euros au titre d'arriérés de charges locatives pour l'année 2021, avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} janvier 2022, sinon à partir du 30 juin 2022, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

La requérante demande par ailleurs la résiliation du contrat de bail et la condamnation des parties défenderesses au déguerpissement. Elle sollicite

finalement une indemnité de procédure de 2.500.- euros, la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, des parties défenderesses à tous les frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Par contrat de bail du 17 juin 2018, la partie requérante a donné en bail aux parties défenderesses, avec effet au 1^{er} septembre 2018, un appartement sis à L-ADRESSE4.), moyennant un loyer mensuel de 1.000.- euros et une avance mensuelle sur charges locatives de 250.- euros.

Lors de l'audience des plaidoiries, la requérante explique que le loyer du mois de février 2023 a été payé mais augmente sa demande des loyers et avances sur charges échus pour les mois de mars et avril 2023 pour conclure à la condamnation des parties défenderesses à lui payer la somme de 4.250.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure jusqu'à solde.

Elle renonce à sa demande initiale quant aux arriérés des charges locatives pour l'année 2021, le montant redu ayant été payé. Elle demande cependant la condamnation des parties défenderesses à lui payer la somme de 2.320,68.- euros au titre du solde des charges locatives pour l'année 2022.

Les parties défenderesses ayant quitté les lieux, la requérante renonce à ses demandes en résiliation du contrat de bail et déguerpissement. La remise des clés est intervenue le 7 avril 2023 et au même jour un « *état des lieux oral* » aurait été dressé entre les parties. Comme les vitres de la paroi de douche auraient été cassées, elle réclame au titre de dégâts locatifs la somme de 4.628,40.- euros.

PERSONNE1.) demande en outre une indemnité de relocation de 3.000.- euros et une indemnité d'indisponibilité de 3.000.- euros.

La demanderesse maintient ses autres demandes.

Il y lieu de donner acte à la requérante de la modification de ses demandes.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) se rapportent à la sagesse du tribunal concernant la demande au titre des arriérés de loyers pour les mois de janvier et mars 2023 mais s'opposent à la demande adverse au titre du loyer pour le mois d'avril 2023. L'état des lieux de sortie ayant eu lieu le 7 avril 2023, le loyer ne serait redu que jusqu'à cette date. Elles reconnaissent redevoir la somme de 291.- euros.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) concluent à l'irrecevabilité des demandes au titre du solde des charges locatives pour l'année 2022, de l'indemnité de relocation et de l'indemnité d'indisponibilité pour être des demandes nouvelles.

Au fond, elles se rapportent à la sagesse du tribunal quant à la demande au titre du solde des charges locatives pour l'année 2022.

Elles ne contestent pas que la paroi de douche ait été cassée au moment de la libération des lieux mais s'opposent au montant réclamé par la requérante. Elles affirment avoir proposé à la bailleuse de remplacer la paroi de douche, ce que celle-ci aurait refusé. Le coût de remplacement de la paroi de douche ne devant selon leurs recherches pas dépasser les 100.- euros, elles demandent au tribunal de retenir un montant plus raisonnable que le montant réclamé par la requérante.

Elles s'opposent au principe même d'une indemnité de relocation en reprochant une certaine incohérence à la requérante qui aurait tout d'abord sollicité leur déguerpissement pour exiger, par après, une indemnisation fondée sur leur déguerpissement.

Finalement, elles s'opposent à la demande au titre de l'indemnité d'indisponibilité au motif que la bailleuse essaierait de leur imposer l'intégralité des coûts de rénovation de l'appartement.

PERSONNE1.) réplique en expliquant s'être réservé dans le corps de sa requête le droit de formuler des demandes additionnelles. Par conséquent, les demandes formulées au moment des plaidoiries seraient recevables. Elle conteste l'affirmation des anciennes locataires selon laquelle elle leur aurait refusé le droit de procéder à la réparation des dégâts locatifs, tout en précisant que les parties défenderesses auraient prévu de remplacer la paroi initiale par une paroi d'une qualité moindre, ce qu'elle aurait refusé.

Appréciation

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) concluent à l'irrecevabilité des demandes au titre du solde des charges locatives pour l'année 2022, de l'indemnité de relocation et de l'indemnité de d'indisponibilité pour être des demandes nouvelles et partant irrecevables.

PERSONNE1.) s'étant expressément réservé le droit dans sa requête introductive d'instance de réclamer le solde des frais et charges locatives pour l'année 2022, de réclamer une indemnité de relocation ainsi qu'une indemnité d'indisponibilité, ses demandes sont par conséquent recevables.

Quant aux arriérés de loyers

PERSONNE1.) réclame la somme de 4.250.- euros au titre d'arriérés de loyers et avances sur charges pour les mois de janvier, mars et avril 2023.

Le tribunal rappelle qu'il est de principe que pour chaque mois commencé, le locataire doit le mois en entier, à moins qu'il ne prouve la relocation des lieux avant la fin du mois en question.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont partant tenues de payer l'intégralité du loyer du mois d'avril 2023.

La demande de PERSONNE1.) est partant fondée pour un montant de 3.750.- euros (3 x 1.250), avec les intérêts légaux, sur le montant de 1.250.- euros, à partir du 28 février 2023, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 2.500.- euros, à partir du 19 septembre 2023, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

Quant au solde des charges pour l'année 2022

La requérante réclame en outre la somme de 2.320,68.- euros au titre du solde des charges locatives pour l'année 2022 et renvoie à l'appui de sa demande au décompte des charges transmis aux parties défenderesses par courrier recommandé du 31 mars 2023.

Conformément à l'article 5 (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire.

Au regard du décompte versé en cause et en l'absence de contestations de la part des parties défenderesses, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) pour le montant réclamé.

Quant aux dégâts locatifs

PERSONNE1.) reproche aux parties défenderesses d'avoir cassé la paroi de douche et sollicite dès lors leur condamnation à réparer ce préjudice qu'elle évalue à 4.628,40.- euros.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne contestent ni être à l'origine de ce dégât ni leur obligation de le réparer. Elles s'opposent uniquement au quantum réclamé par PERSONNE1.).

Aux termes de l'article 1731 du Code civil, s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Selon l'article 1732 du même code, « *[le preneur] répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute* ».

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.

En l'espèce, les parties s'accordent pour dire que la paroi de la douche était cassée au moment de la libération des lieux et que les frais du remplacement de cette paroi de douche sont à charge des parties défenderesses.

PERSONNE1.) fonde sa demande sur un devis de la société SOCIETE1.) pour le remplacement de l'intégralité de la salle de bains (pour un montant total de 6.314,76.- euros) en précisant qu'elle limite sa demande aux frais d'installation du chantier pour un montant de 127,30.- euros, le démontage et le recyclage de l'ancienne cabine de douche pour un montant de 577,82.- euros et le remplacement de l'intégralité de la cabine de douche pour un montant de 3.284,71.- euros.

Etant donné que seule la paroi de douche était cassée, il est évident que les parties défenderesses n'ont pas à supporter les frais du remplacement de l'intégralité de la cabine de douche ni les frais de l'installation d'une paroi fixée sur la baignoire (ces frais étant dans le devis intégrés dans la somme de 3.284,71.- euros).

En l'absence d'un devis limité aux frais de remplacement de la paroi de douche, le tribunal évalue le coût de remplacement *ex aequo et bono* à 500.- euros.

Quant à l'indemnité d'indisponibilité

PERSONNE1.) sollicite en outre la condamnation de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) à lui payer une indemnité d'indisponibilité équivalente à trois mois de loyers, soit la somme de 3.000.- euros, en expliquant que la réparation de la paroi de douche aurait pris trois mois.

L'indemnité d'indisponibilité couvre le préjudice subi par le bailleur du fait de la perte de jouissance des lieux qu'il subit pendant la durée nécessaire à la constatation des dégâts et pendant celle requise pour l'exécution des réparations (cf. PERSONNE5.), Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pas. t. 31, n° 192, p. 379).

Le tribunal rappelle en outre que le bailleur, comme tout créancier, a une obligation de minimiser son préjudice en prenant toutes les mesures raisonnables qui s'imposent pour ne pas aggraver le préjudice subi ou pour en diminuer l'étendue.

En l'espèce, la durée des travaux allégués ne résulte d'aucune pièce versée au dossier, PERSONNE1.) se limitant à verser uniquement un devis, par ailleurs non accepté, du 23 juin 2023.

Le remplacement d'une paroi de douche n'étant pas une réparation compliquée, la durée estimée des travaux de trois mois est manifestement excessive.

Il y a par conséquent lieu de faire droit à la demande en paiement d'une indemnité d'indisponibilité à concurrence du montant de 500.- euros.

Quant à l'indemnité de relocation

La partie requérante sollicite une indemnité de relocation équivalent à trois mois de loyers, soit la somme de 3.000.- euros.

L'article 1760 du Code civil dispose qu'« *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 de choses, I, n° 408).

En l'espèce, de l'aveu même de la mandataire de PERSONNE1.), l'appartement n'a, au jour des plaidoiries, pas été remis en location, sans cependant être en mesure de fournir de plus amples informations. Le tribunal ignore si PERSONNE1.) entend relouer l'appartement ou pas. Comme l'indemnité de relocation est destinée à indemniser le bailleur du préjudice subi pendant la durée normale de recherche d'un nouveau locataire et qu'en l'espèce, l'appartement n'a, sans motif valable, pas été offert à la location plus de cinq mois après la libération des lieux, elle ne saurait réclamer une indemnité de relocation aux parties défenderesses.

PERSONNE1.) est partant à débouter de cette demande.

Quant aux demandes accessoires

PERSONNE6.) sollicite une condamnation solidaire, sinon *in solidum*, des parties défenderesses à tous montants rédus.

En cas de pluralité de locataires, chacun de ces derniers n'est tenu que pour sa quote-part, sauf dans les cas où la loi (couple marié, partenaires au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats) ou le contrat de bail prévoit expressément que les colocataires sont tenus solidairement ou de manière indivise (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n° 27 ; Georges KRIEGER, Le bail d'habitation, n° 73 et s. ; Trib. d'arr. Lux., 8 juillet 2005, n° 94.241 du rôle ; Trib. d'arr. Lux., 30 janvier 2009, n° 118.595 du rôle).

En l'espèce, le contrat de bail dispose à l'article relatif au loyer que « *Les locataires ci-avant désignées sont tenus solidairement et indivisiblement du paiement du loyer* » et à l'article « *chauffage et autres charges* » que « *Les locataires ci-avant désignées sont tenus solidairement et indivisiblement du paiement de cette avance* » (soit l'avance sur charges).

Il y a partant lieu de faire partiellement droit à la demande de PERSONNE1.) et de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement au paiement des loyers et avances sur charges pour les mois de janvier, mars et avril 2023, soit pour un montant de 3.750.- euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 1.250.- euros, à partir du 28 février 2023, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 2.500.- euros, à partir du 19 septembre 2023, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

La partie demanderesse demande encore une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette demande est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à sa charge, celle-ci s'étant vu contrainte d'engager des frais dans le seul but de faire valoir ses droits légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 300.- euros.

PERSONNE1.) demande finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de 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* ».

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'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ayant succombé au litige, elles sont à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

d o n n e acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande au titre des arriérés de loyers ;

d o n n e acte à PERSONNE1.) qu'elle renonce à ses demandes au titre du solde des charges locatives pour l'année 2021, en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement ;

d o n n e acte à PERSONNE1.) de ses demandes au titre du solde des charges locatives pour l'année 2022, des dégâts locatifs, de l'indemnité de relocation et de l'indemnité d'indisponibilité ;

les d i t recevables ;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) au titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour un montant de 3.750.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE2.) et PERSONNE3.), solidairement, à payer à PERSONNE1.) la somme de 3.750.- (trois mille sept cent cinquante) euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 1.250.- (mille deux cent cinquante) euros, à partir du 28 février 2023, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 2.500.- (deux mille cinq cents) euros, à partir du 19 septembre 2023, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde ;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) au titre du solde des charges pour l'année 2022 pour un montant de 2.320,68.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 2.320,68.- (deux mille trois cent vingt virgule soixante-huit) euros ;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) au titre d'indemnisation pour dégâts locatifs pour un montant de 500.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 500.- (cinq cents) euros ;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) au titre de l'indemnité d'indisponibilité pour un montant de 500.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE2.) et PERSONNE3.), solidairement, à payer à PERSONNE1.) la somme de 500.- (cinq cents) euros ;

d i t non fondée la demande de PERSONNE1.) au titre de l'indemnité de relocation et en d é b o u t e ;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour un montant de 300.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 300.- (trois cents) euros ;

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

c o n d a m n e PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique extraordinaire à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé la présente décision.

Tania NEY

Tom BAUER