

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1375/24
L-BAIL-875/23

Audience publique du 25 avril 2024

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 Caroline KLEES, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Andrée BRAUN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Bridel

e t

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

partie défenderesse

n'étant ni présente ni représentée à l'audience du 14 mars 2024

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 22 décembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 14 mars 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Caroline KLEES, en remplacement de Maître Andrée BRAUN, fut entendue en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.), quoique régulièrement convoquée, 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,

le jugement qui suit :

Par une requête déposée au greffe du Tribunal de Paix de Luxembourg en date du 22 décembre 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer pour la voir condamner à la somme de 62.124,60 euros du chef de dégâts locatifs, d'indemnité d'indisponibilité et de frais d'expertise ainsi qu'à la somme de 1.500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

A l'audience du Tribunal du 14 mars 2024, PERSONNE2.) ne comparut pas. Alors qu'il ne ressort pas du récépissé de la Poste qu'elle a été touchée à personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard.

PERSONNE1.) conclut à la condamnation de PERSONNE2.) à la somme de 62.124,60 euros ventilée comme suit:

- dégâts locatifs: 53.840,74 euros,
- indemnité d'indisponibilité: 4.400 euros
- frais d'expertise: 1.383,86 euros,
- frais d'avocat: 2.500 euros.

Suivant l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure, alors que l'article 1731 du Code civil prévoit que 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.

Aux termes de 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 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. Marianne HARLES, le bail à loyer, Compte rendu de jurisprudence, P.31, n° 114).

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. TAL 05.02.1987, n° 35323 du rôle).

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, op. cit., 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 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.

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.

Aux termes de l'article 1730 du code civil, s'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

En l'espèce, un état des lieux d'entrée a été dressé contradictoirement le 1^{er} octobre 2017 dont il ressort que l'appartement a été, au moment de l'emménagement de PERSONNE2.) dans un bon état.

Ensuite, il ressort des pièces versées en cause que par un jugement numéro 1769/23 rendu par le Tribunal de céans en date du 15 juin 2023, PERSONNE2.) a été condamnée à déguerpir des lieux.

Le déguerpissement effectif a été acté par un procès-verbal de déguerpissement dressé par l'huissier de justice suppléant Max GLODÉ en date du 10 octobre 2023.

L'état des lieux tels qu'ils ont été laissés par PERSONNE2.) résultent d'un rapport d'expertise dressé le 26 octobre 2023 par l'expert en bâtiment Claude WEILAND.

Il ressort de cette pièce et plus particulièrement des photographies annexées que l'appartement a été dans un état de délabrement et d'encrassement avancé.

En l'absence de toute contestation, il y a lieu de se référer à ce rapport d'expertise concernant les désordres ainsi documentés, dépassant très largement une usure normale.

Les frais de remise en état sont encore énumérés de façon ventilée et précise et se chiffrent à la somme de 53.840,74 euros.

S'agissant de la demande en allocation d'une indemnité d'indisponibilité, il convient de rappeler que la reprise de la jouissance des biens loués par le bailleur n'est pas nécessairement exclusive de la notion d'indisponibilité des lieux. Il en est notamment lorsque les lieux ne sont pas restitués en leur pristin état par le locataire et que des travaux sont nécessaires afin de réparer les lieux. L'indemnité d'indisponibilité couvre le préjudice subi par le bailleur du fait de la perte de jouissance des lieux qu'il subit. Elle est due pendant la durée nécessaire à la constatation des dégâts et pendant celle requise pour l'exécution des réparations.

Il ressort également de l'expertise qu'une indemnité d'indisponibilité pour une durée de 4 mois à 1.450 euros, soit 5.800 euros dans les termes suivants: « A ceci s'ajoute le chômage immobilier pendant la période de reconstruction, respectivement durée des travaux de remise en état ». Cette somme a été expressément réclamée dans la motivation de la requête.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) à titre d'indemnité d'indisponibilité pour le montant réclamé de 4.400 euros, restant en deçà de l'évaluation par l'expert.

Finalement, les frais d'expertise sont documentés à hauteur de 1.383,86 euros, de façon à ce que la demande de condamnation afférente de PERSONNE1.) est à déclarer fondée.

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

S'il est ainsi vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle.

Force est toutefois de constater que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est nullement obligatoire.

Le choix délibéré de la partie requérante de recourir aux services d'un avocat pour recouvrer sa créance ne constitue donc pas un préjudice imputable à une faute de la partie défenderesse.

Il en découle que les frais et honoraires d'avocat doivent rester à charge de PERSONNE1.) et sa demande y afférente est à dire **non fondée**.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE1.) est fondée et justifiée pour le montant réclamé de (53.840,74 + 4.400 + 1.383,86 =) 59.624,60 euros à titre de dégâts locatifs, d'indemnité d'indisponibilité et de frais d'expertise.

PERSONNE2.) est partant condamnée à payer à PERSONNE1.) la somme de **59.624,60** euros avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 22 décembre 2023, jusqu'à solde.

Il y a encore lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à hauteur de 500 euros.

PERSONNE2.) est partant condamnée à payer à PERSONNE1.) la somme de **500 euros** à titre d'indemnité de procédure sur base l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Au vu de l'absence de contestations par PERSONNE2.), le présent jugement est à assortir de l'exécution provisoire en application de l'article 115 du Nouveau Code de Procédure civile.

Les frais et dépens sont laissés à charge de PERSONNE2.) en tant que partie qui succombe au litige.

Par ces motifs :

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme;

la **déclare** recevable;

la **dit fondée et justifiée** pour le montant réclamé de 59.624,60 euros à titre de dégâts locatifs, d'indemnité d'indisponibilité et de frais d'expertise,

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de **59.624,60 euros** avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 22 décembre 2023, jusqu'à solde;

dit non fondée pour le surplus;

dit fondée et justifiée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour la somme de 500 euros;

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de **500 euros** à titre d'indemnité de procédure sur base l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile;

déclare le présent jugement exécutoire par provision, non obstant opposition ou appel;

laisse les frais et dépens de la présente instance à charge de PERSONNE2.).

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,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière