

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1978/24
L-BAIL-591/22

Audience publique du 13 juin 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

- 1) PERSONNE1.),
- 2) PERSONNE2.), demeurant tous les deux à L-ADRESSE1.)

parties demanderesses au principal
parties défenderesses sur reconvention

sub 1-2) comparant par Maître Patrice Rudatinya MBONYUMUTWA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Seloua AMEZIANE, avocat, en remplacement de Maître Pierre EBERHARD, avocat à la Cour, les deux demeurant à Dudelange

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 27 octobre 2022.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 6 décembre 2022.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 19 janvier 2023, puis refixée au 9 février 2023, puis refixée au 4 mai 2023, puis refixée au 21 septembre 2023, puis refixée au 16 novembre 2023, puis refixée au 25 janvier 2024, puis refixée au 18 avril 2024.

A la prédite audience, Maître Patrice Rudatinya MBONYUMUTWA et Maître Seloua AMEZIANE, en remplacement de Maître Pierre EBERHARD, furent entendus en leurs moyens 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,

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

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg le 27 octobre 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer pour :

- la voir condamner à la somme totale de 7.130,27 euros à titre de dégâts locatifs et
- la voir condamner au montant 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.

Les moyens et prétentions de PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que par un contrat de bail signé le 15 septembre 2004, ils ont donné en location à PERSONNE3.) un studio sis à L-ADRESSE2.). Le contrat de bail avait été initialement signé par les parents de PERSONNE2.) et par l'effet du décès de ceux-ci, les parties demandresses ont pris la qualité de bailleurs.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent ensuite qu'une dégradation a été causée au studio en question au courant de l'année 2020 suite à une utilisation non conforme de l'installation électrique par PERSONNE3.) qui aurait branché trop d'appareils électroménagers sur les prises de la cuisine.

Par l'effet de cette mauvaise utilisation, des électriciens auraient dû intervenir pour remédier aux défauts ainsi causés et plus particulièrement pour remplacer le réfrigérateur et la plaque de cuisson.

Les parties requérantes ont fourni trois factures à base de leur demande, à savoir :

- une facture SOCIETE1.) du 18 septembre 2020 à hauteur de 301,27 euros,
- une facture SOCIETE2.) du 27 mars 2021 à hauteur de 6.552,05 euros et
- une facture SOCIETE3.) du 21 août 2020 à hauteur de 276,95 euros.

Ainsi, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) reprochent à PERSONNE3.) d'avoir causé un dégât locatif et de ne pas avoir agi en bon père de famille pour demander le remboursement des frais ainsi exposés.

Ensuite, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) reprochent à PERSONNE3.) d'avoir violé le contrat de bail entre parties alors que cette dernière ne s'était pas assurée contre les risques locatifs en violation de l'article 2.a dudit contrat de bail. En effet, les requérants estiment que cette assurance locative aurait nécessairement dû prendre en charge les dégâts causés par la partie adverse.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) estiment encore que les dégâts ainsi causés ne leur seraient pas imputables par leur nature alors qu'ils feraient l'objet de l'obligation d'entretien prévu à charge du locataire par l'article 1719 du Code civil.

Plusieurs mises en demeure seraient restées lettre morte.

Finalement, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) offrent en preuve le contenu d'une attestation testimoniale fournie par la concierge de l'immeuble, à savoir une dénommée PERSONNE4.), laquelle pourrait confirmer que les dégâts invoqués par les requérants auraient été causés par le branchement de trop d'appareils électroménagers par PERSONNE3.).

Les moyens et prétentions de PERSONNE3.)

A l'audience du Tribunal, le mandataire de PERSONNE3.) a donné lecture de la note de plaidoiries suivante (comportant des surlignements d'origine) :

« (fichier) »

A la même audience, PERSONNE3.) a également conclu à la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au montant de 1.000 euros pour procédure abusive et vexatoire en raison des refixations à la demande des parties requérantes.

Il y a lieu de donner acte à PERSONNE3.) de ses demandes reconventionnelles.

La réplique de PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent la version des faits telle qu'exposée par PERSONNE3.) et soulignent que les dommages à l'installation électrique ont été exclusivement causés par une mauvaise utilisation dans le chef de la locataire et seraient partant à qualifier de sommages locatifs.

Les requérants soulignent encore qu'il ressort de l'expertise WIES que l'installation électrique du studio était dans un parfait état en 2018, soit 2 ans seulement avant le sinistre litigieux. Il n'y aurait donc pas lieu de retenir une quelconque vétusté de l'installation électrique à titre de cause dudit sinistre.

L'expertise MANNES quant à elle serait à écarter des débats alors qu'elle serait unilatérale et de complaisance alors qu'elle a été déposée le 6 décembre 2022 et donc postérieurement au dépôt de la requête introductive du 27 octobre 2022.

PERSONNE3.) aurait encore elle-même signé la feuille de travail de SOCIETE1.), de sorte à ce qu'elle serait actuellement malvenue de contester le paiement de la facture afférente à cette intervention.

Cette même facture aurait effectivement été établie au nom du syndic SOCIETE4.).S. SA mais elle concernerait clairement le studio en question et le sinistre actuellement débattu. La facture aurait encore été réglée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et ne serait pas restée à charge de la copropriété alors que des parties privatives seraient concernées en cause.

Les demandes reconventionnelles adverses sont contestées dans leur principe et dans leur quantum.

Appréciation

Les parties s'accordent pour dire qu'ils sont liés par les effets d'un contrat de bail signé le 15 septembre 2004 entre PERSONNE3.) et les parents d'PERSONNE2.). Par l'effet d'une succession, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont acquis qualité de bailleurs.

Il y a encore accord en cause pour dire qu'au cours du mois d'août 2020, un sinistre au niveau de l'installation électrique de la cuisine du studio a été constaté.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament actuellement indemnisation des dégâts causés par ce sinistre et soutiennent que celui-ci a été causé par la

circonstance que PERSONNE3.) a branché trop d'appareils électroménagers sur les prises prévues à cet effet.

PERSONNE3.) quant à elle invoque la vétusté de l'installation électrique comme cause du sinistre tout en soulignant que le nombre d'appareils branchés était limité à un usage normal.

L'intérêt et la qualité à agir

PERSONNE3.) reproche à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un défaut de qualité à agir en ce qui concerna la facture SOCIETE1.) du 18 septembre 2020 alors que celle-ci aurait été émise au nom de la société SOCIETE4.).S. SA, le syndic de l'immeuble.

La qualité pour agir se définit comme étant la faculté légale d'agir en justice, et par suite, le titre auquel on figure dans un acte juridique ou dans un procès. Ont seuls qualité pour agir, le propriétaire du droit litigieux, son mandataire légal ou conventionnel, ou ses créanciers.

Toute personne, qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame, a un intérêt personnel à agir en justice et donc qualité pour le faire.

En l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament indemnisation d'un préjudice en relation avec l'exécution d'un contrat de bail conclu avec PERSONNE3.). Cette relation contractuelle n'est pas contestée par PERSONNE3.).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donc intérêt et qualité à agir concernant cette facture SOCIETE5.) SARL.

Quant au fond

En absence d'état des lieux d'entrée, l'article 1731 du code civil fait présumer que le locataire a reçu les lieux en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels sauf preuve contraire.

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 au bailleur 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 (Marianne HARLES, Le bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, n° 114, p. 343, Pas. 31).

Aux termes de l'article 1755 du Code civil, aucune des réparations réputées locatives n'est à charge des locataires quand elles ne sont occasionnées que par la vétusté ou la force majeure.

Ne constitue pas une dégradation engageant la responsabilité du preneur, celle qui résulte 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 et la détériore, dans une certaine mesure (Novelles, M. La Haye et J. Vankerckhove, Le louage de choses, tome 1er, éd. Larcier, n° 980).

En l'espèce, aucun état des lieux n'a été dressé entre parties lors de la signature du contrat de bail le 15 septembre 2004, de sorte à ce que PERSONNE3.) est supposée avoir pris en location un bien en bon état.

Ensuite, une expertise a été réalisée contradictoirement en date du 7 mai 2018 par l'expert Georges WIES. Il est à noter que cette expertise n'est pas de nature technique mais tend à l'évaluation du studio en question.

Il n'en reste pas moins que l'expert WIES analyse avec un certain détail les installations techniques et la finition dudit logement dont il ressort que l'immeuble en question a été bâti en 1972 et que ce dernier se trouve « *dans un état d'entretien général à qualifier de moyen* ».

Le studio en soi est également « *dans un état d'entretien général à qualifier de moyen*. »

L'expert ne fait aucune remarque sur une éventuelle vétusté des équipements du studio et plus particulièrement quant à l'installation électrique.

Il appartient partant de prouver à PERSONNE3.) de prouver une prétendue vétusté des installations électriques ayant causé le sinistre litigieux.

Pour ce faire, PERSONNE3.) prétend que l'immeuble en question « *n'a pas été refait, rénové ou amélioré, ni entretenu afin de suffire aux standards et nécessités du millénaire en cours. Il s'ensuit que l'installation électrique installée initialement ne répondait plus aux exigences et normes de sécurité actuelles*. »

S'il n'est pas soutenu par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) que des réfections aient été effectués, l'état d'entretien correct ressort des conclusions de l'expertise WIES susmentionnée.

PERSONNE3.) reste encore en défaut de prouver quelles seraient les nouvelles normes et standards du millénaire en cours.

Résidant depuis 2004 dans un immeuble datant des années 1972, PERSONNE3.) était en effet parfaitement informée de l'état et de la puissance/résistance de l'installation électrique du studio en question.

Ensuite, PERSONNE3.) a versé un document qu'elle intitule de rapport d'expertise établi par la société SOCIETE6.) SARL le 6 décembre 2022 sur demande et adressé au mandataire de la partie défenderesse.

Ce document, critiqué par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), fait état d'un simple contrôle visuel de l'installation électrique et du tableau électrique, en soulignant que « *toute l'installation électrique a été refaite à neuf courant mars 2021.* » soit postérieurement au sinistre en question.

Ensuite, la personne ayant rédigé ce document se réfère à l'ancienne installation électrique, à savoir celle installée au moment du sinistre, sans préciser d'où il détient les informations ainsi reprises et en prenant soin de préciser « *il ne nous est pas possible de nous prononcer sur le type de fusible qui se trouvait au moment du feu dans l'ancien tableau électrique.* »

Il est encore fait état de la cause du sinistre qui aurait été provoqué par une surcharge sur le circuit électrique du bloc de cuisine avec des prises du type « triplète » et l'utilisation répétée de ce procédé ayant mené à des surtensions répétées.

La surcharge en question n'aurait pas nécessité la réfection de toute l'installation électrique, comme cela a été le cas en l'espèce.

Finalement, il est conclu comme suit : « *L'ancienne installation électrique de la cuisine n'avait seulement une prise de service, qui ne correspond pas à la norme DIN 18015-2* » pour spécifier que le logement en question aurait nécessité au moins trois.

Cette pièce, unilatérale, se base sur une situation existante après la réfection intégrale de l'installation électrique et PERSONNE3.) reste en défaut la norme DIN invoquée par ce document.

La vétusté de l'installation électrique laisse partant d'être établie.

PERSONNE3.) reste encore en défaut de prouver que l'installation électrique aurait été défectueuse dans le sens où il n'y aurait pas eu suffisamment de prises électriques à sa disposition.

Partant, il y a lieu de retenir qu'il n'y a eu aucune faute dans le chef du bailleur dans le cadre de l'exécution du contrat entre parties.

Au contraire, la fiche de travail établie le 12 août 2020 par SOCIETE5.) SARL (pièce 3 de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est rédigée comme suit : « *Problème de câble de la cuisine, les cable sont brulez et fait sauter les fusibles et il y a trop de rallonge dans le studio. Plaque à cuisson ne marche pas et le frigo* ».

Par conséquent et alors que PERSONNE3.) a été la seule occupante du logement et au vu de la nature des dégâts établis en cause, le Tribunal retient comme établi qu'elle a été la cause exclusive de ceux-ci et qu'ils dépassent l'usure normale. L'offre de preuve par témoignage formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et l'offre de preuve par expertise formulée par PERSONNE3.) sont partant à déclarer non-fondées.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament indemnisation de trois factures.

En premier lieu, les requérants ont versé une facture numéroNUMERO1.) établie le 18 septembre 2020 par SOCIETE1.) (pièce 4) d'un montant de 301,27 euros concernant « *recherche et réparations de problèmes électriques causé par court-circuit en cuisine, appartement locataire Mme PERSONNE3.), propriétaire MR. PERSONNE5.)* ».

Cette facture a certes été établie au nom du syndic SOCIETE4.).S. SA mais a été facturée à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux termes du décompte de répartition de la copropriété de l'exercice 2020.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) formulée à l'encontre de PERSONNE3.) à hauteur du montant réclamé de 301,27 euros.

En deuxième lieu, les requérants ont versé une facture établie le 27 mars 2021 par SOCIETE2.) (pièce 5) d'un montant de 6.552,05 euros concernant « *Installation der Wohnung in der ADRESSE2.)* ».

Cette facture est acquittée par un paiement du 28 juin 2022 (pièce 7). PERSONNE1.) et PERSONNE2.) restent cependant en défaut de prouver que l'intégralité de cette facture est en relation avec les dégâts causés par PERSONNE3.).

En effet, ladite pièce ne comporte pas de ventilation quant aux prestations et quant au matériel nécessaire pour la remise en état de l'installation électrique de la cuisine du studio.

Il y a partant lieu de déclarer non-fondée la demande de condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) formulée à l'encontre de PERSONNE3.) du chef de la facture SOCIETE2.).

Enfin, les requérants ont versé une facture établie le 21 août 2020 par SOCIETE3.) (pièce 6) d'un montant de 276,95 euros concernant le remplacement de l'intégralité de la cuisine du studio.

PERSONNE3.) ne conteste pas redevoir cette facture, de façon à ce qu'il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour le montant réclamé de 276,95 euros.

PERSONNE3.) est partant condamnée à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de (301,27+ 276,95) **578,22 euros**.

Quant aux demandes reconventionnelles de PERSONNE3.)

Reconventionnellement, PERSONNE3.) a conclu à la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui payer la somme de 500 euros à titre de dommage moral.

Au vu de l'issue du litige et alors que PERSONNE3.) reste en défaut d'établir la moindre faute dans le chef de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), sa demande formulée à titre d'indemnisation de son dommage moral est à déclarer **non-fondée**.

Ensuite, PERSONNE3.) a conclu à la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui payer la somme de 1.000 euros à titre d'indemnisation pour procédure abusive et vexatoire.

L'exercice d'une action ne dégénère en faute, pouvant donner lieu à des dommages et intérêts, que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou, au moins une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, puisque l'exercice d'une action en justice est libre mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies en justice et de recours (cf. Cour 20 mars 1991, 28, 150 ; Cour 17 mars 1993, n° 14 446 du rôle ; Cour 22 mars 1993, n° 14 971 du rôle, Lux. 10ème chambre, 9 février 2001, n° 25/2001).

Cette faute intentionnelle engage la responsabilité civile de la partie demanderesse à l'égard de la partie défenderesse si elle prouve avoir subi un préjudice (cf. Cour 16 février 1998, n° 21 687 et 22 631 du rôle).

En l'espèce, une faute dans le chef de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) laisse d'être établie, de sorte qu'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire est à déclarer **non-fondée**.

Enfin, PERSONNE3.) a conclu à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Au vu de l'issue du litige, cette demande est à déclarer **non-fondée**.

Quant aux demandes accessoires de PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à concurrence de 500 euros.

PERSONNE3.) est partant condamnée à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de **500 euros** à titre d'indemnité de procédure.

Il n'y a encore pas lieu d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire.

En tant que partie succombant au litige, PERSONNE3.) est encore 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,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE3.) de ses demandes reconventionnelles ;

déclare non-fondées l'offre de preuve par témoignage formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et l'offre de preuve par expertise formulée par PERSONNE3.) ;

déclare fondée et justifiée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre de dégâts locatifs pour le montant de 578,22 euros et en déboute pour le surplus ;
partant **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **578,22 euros** ;

déclare non-fondées les demandes reconventionnelles de PERSONNE3.) à titre d'indemnisation pour procédure abusive et vexatoire et en allocation d'une indemnité de procédure ;

déclare fondée et justifiée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour le montant de 500 euros ;

partant **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **500 euros** ;

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

condamne PERSONNE3.) 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,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière