

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2459/25
L-BAIL-29/25

Audience publique du 10 juillet 2025

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 Cécile MEYER, avocat, en remplacement de Maître Jerry MOSAR, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

comparant par Maître Amadou NDIAYE, avocat, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Bruno VIER, avocat à la Cour, demeurant à Gonderange

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 17 janvier 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 13 février 2025, puis refixée au 12 juin 2025.

A la prédite audience, Maître Cécile MEYER, en remplacement de Maître Jerry MOSAR, et Maître Amadou NDIAYE, en remplacement de Maître Bruno VIER, 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 Luxembourg en date du 17 janvier 2025, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- le voir condamner au paiement de la somme de 1.500 euros à titre de loyer sinon d'indemnité d'occupation pour le mois de mai 2024,
- le voir condamner au paiement de la somme de 21.367,32 euros à titre de frais de remise en état,
- le condamner au paiement de la somme de 2.000 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.)

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir qu'il agit en tant que bailleur de PERSONNE2.) qui avait pris en location un studio meublé sis à L-ADRESSE3.) aux termes d'un contrat de bail du 7 août 2020.

Le loyer mensuel était fixé à 1.300 euros à augmenter d'avances sur charges de 200 euros par mois.

Par un jugement rendu par le Tribunal de céans en date du 25 mars 2024, le contrat de bail avait été résilié, PERSONNE2.) fut condamné au déguerpissement et il fut condamné à payer des arriérés de loyers de l'ordre de 4.021,84 euros.

PERSONNE2.) aurait quitté les lieux le 31 mai 2024, sans payer le mois en cours, de sorte qu'un impayé de 1.500 euros était à déplorer.

Lors de la restitution des lieux, l'huissier de justice mandaté à des fins aurait constaté que les lieux étaient « *dans un état de saleté avancé et d'insalubrité manifeste* ». Plus concrètement, les dégâts suivants auraient été constatés :

« (fichier) »

Selon PERSONNE1.), ces dégâts dépasseraient l'usure normale, de façon à ce que PERSONNE2.) serait tenu à des frais de remise en état, lesquels sont évalués comme suit :

« (fichier) »

Par compensation avec la garantie locative de 2.600 euros déjà encaissée et les arriérés de mai 2024, il y aurait partant lieu à condamnation de PERSONNE2.) au paiement de la somme de 21.767,32 euros.

PERSONNE1.) a encore fait souligner que l'huissier de justice mandaté aux fins de la restitution des lieux aurait contacté PERSONNE2.) pour assister au rendez-vous mais que ce dernier n'aurait plus donné de ses nouvelles.

Les moyens et prétentions de PERSONNE2.)

A l'audience du Tribunal, PERSONNE2.) s'est rapporté à prudence de justice quant aux sommes réclamées pour le mois de mai 2024.

En ce qui concerne les dégâts locatifs, PERSONNE2.) donne à considérer que ni état des lieux d'entrée ni état des lieux de sortie n'ont été dressés entre parties.

Concernant le poste de la remise en peinture, PERSONNE2.) fait valoir que la peinture n'était pas neuve lors de son emménagement et que l'huissier n'aurait pas constaté d'usure dépassant un usage normal en bon père de famille.

Pour tous les autres postes, PERSONNE2.) s'est déclaré d'accord à payer la somme de 2.600 euros. Les demandes de PERSONNE1.) dépassant ce montant devaient être déclarées non-fondées.

Appréciation

Quant aux sommes dues pour le mois de mai 2024

Il ressort d'un jugement numéro 1141/24 rendu en date du 25 mars 2024 par le Tribunal de céans que le contrat de bail a été résilié judiciairement avec effet immédiat. Ce jugement a été dûment notifié et il n'a pas eu appel.

Il s'ensuit que la somme redue, sur aveux de PERSONNE2.), pour le mois de mai 2024 est à considérer comme indemnité d'occupation.

Au vu d'absence de contestations de la part de PERSONNE2.), il y a lieu droit à la demande de PERSONNE1.) pour le montant réclamé de **1.500 euros**.

Quant aux dégâts locatifs

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 ont 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).

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. 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, aucun état des lieux d'entrée contradictoire n'a été dressé entre parties.

PERSONNE2.) est partant présumé avoir pris possession des lieux en bon état.

Aucun état des lieux de sortie n'a été dressé entre parties.

Néanmoins, en date du 31 mai 2024, l'huissier de justice suppléant Alex THEISEN a procédé à un procès-verbal de constat.

PERSONNE2.) n'a pas été formellement convoqué pour assister aux diligences de l'huissier, du moins aucune pièce en ce sens n'a été versée. Il y a cependant lieu de souligner que PERSONNE2.) a fourni les clés du studio à l'huissier de justice, lequel les a remis à PERSONNE1.). Il y a donc nécessairement eu un contact entre l'huissier de justice et PERSONNE2.), de sorte à ce que le Tribunal retient que ce dernier avait au moins connaissance de l'existence du rendez-vous sur les lieux.

Le procès-verbal de justice est ainsi opposable à PERSONNE2.).

Il ressort du procès-verbal de constat que l'appartement est dans un état sale et insalubre, des dégâts, taches et moisissures sont visibles dans toutes les pièces. Une armoire est manquante et la salle de bains est encrassée.

PERSONNE2.) conteste le bien-fondé de la demande de PERSONNE1.) à titre de frais de remise en peinture. En effet, la peinture aurait été dans un état d'usure avancé lors de l'emménagement dans les lieux.

Il y a cependant lieu de renvoyer à ce qui précède, à savoir qu'en l'absence d'état des lieux d'entrée, le locataire est présumé avoir pris possession des lieux se trouvant dans un bon état.

Ensuite, il ressort du procès-verbal de l'huissier de justice que l'état général de l'appartement, y compris des murs, est déplorable. En effet, des traces noirâtres sont visibles au niveau de tous les murs.

L'état de la peinture dépasse ainsi l'usure normale, les frais de remise en état étant à prendre en charge par PERSONNE2.).

PERSONNE1.) conclut à la condamnation de PERSONNE2.) à la somme de 17.905,68 euros à titre de frais de remise en état de la peinture sur base d'une facture SOCIETE1.) numéro 2024/00064 du 23 août 2024.

Il ressort de cette facture que les plafonds, murs et portes ont été décapés, préparés et remise en peinture et que des nouvelles plinthes avec joints ont été posées.

Ces travaux sont en relation causale avec les dégâts dépassant l'usure normale à charge de PERSONNE2.) et les montants facturés ne sont pas excessifs.

Ainsi, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) tendant à la condamnation de PERSONNE2.) à titre de frais de remise en état de la peinture pour le montant réclamé de 17.905,68 euros.

En ce qui concerne les autres postes réclamés par PERSONNE1.), PERSONNE2.) s'est rapporté à prudence de justice et a conclu à la réduction de la demande par une évaluation *ex aequo et bono* à fournir par le Tribunal au montant total de 2.600 euros, soit au montant de la garantie locative.

Les aveux de PERSONNE2.) sont corroborés par le procès-verbal de l'huissier de justice, de sorte à ce qu'il y a lieu de retenir que les dégâts locatifs invoqués par PERSONNE1.) sont établis, qu'ils dépassent l'usure normale et que leur frais de remise en état sont à charge du locataire.

En ce qui concerne le quantum de la demande, il y a lieu de retenir que l'ensemble des factures versées en tant que pièce 8 par PERSONNE1.) (SOCIETE2.), SOCIETE3.), SOCIETE4.) et SOCIETE5.)) sont en relation causale avec les dégâts locatifs- rappelons qu'il n'y a pas de contestation à cet égard- et que les montants repris dans ces factures ne sont pas excessifs.

Ainsi, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) tendant à la condamnation de PERSONNE2.) à titre des autres frais de remise en état pour le montant réclamé de $(468,07 + 500,02 + 32,94 + 157,68 + 1.868,92 + 1.934,01 =)$ 4.961,64 euros.

La demande de PERSONNE1.) à titre de frais de remise en état est partant à déclarer fondée pour le montant réclamé de 22.867,32 euros.

Quant à la garantie locative et quant à la compensation

Dans son décompte versé à l'audience, PERSONNE1.) a conclu à la compensation entre les sommes dues par PERSONNE2.) et la compensation avec la garantie locative de 2.600 euros.

PERSONNE2.) ne s'y est pas opposé.

La garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement de loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux. Le locataire ne peut imputer le montant de la garantie locative sur les derniers loyers puisque de ce fait le bailleur se trouverait privé, avant l'exécution de toutes les obligations incombant au preneur, de la garantie stipulée en vue d'un parfait règlement (cf. M. HARLES, op. cit., Pas. 31, n° 65).

Par **compensation judiciaire**, il y a donc lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de $(22.867,32 + 1.500 - 2.600 =)$ **21.767,32 euros**, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 17 janvier 2025, jusqu'à solde.

Quant à l'indemnité de procédure

PERSONNE1.) conclut à la condamnation de PERSONNE2.) au paiement de la somme de 2.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il est cependant inéquitable de laisser à la seule charge de la partie requérante les sommes exposées par elle 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 **500 euros**.

Quant à 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 contradictoirement,

reçoit la demande en la forme ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) à titre d'indemnité d'occupation pour le montant de 1.500 euros ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) à titre de frais de remise en état pour le montant de 22.867,32 euros ;

par **compensation judiciaire** avec la garantie locative ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de (1.500 + 22.867,32 - 2.600 =) **21.767,32 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 17 janvier 2025, jusqu'à solde ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure pour le montant de 500 euros ;

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **500 euros** ;

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

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,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière