

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1305/25
Dossier no. L-BAIL-916/24

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 3 AVRIL 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

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

partie demanderesse, comparant par Maître Claude SCHIAVONE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

ET

1) PERSONNE2.),

2) PERSONNE3.),

demeurant ensemble à P-ADRESSE2.),

parties défenderesses, ne comparant pas.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 18 décembre 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 21 janvier 2025 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 6 mars 2025, lors de laquelle Maître Claude SCHIAVONE se présenta

pour la partie demanderesse, tandis les parties défenderesses ne comparurent pas.

Le mandataire de la partie demanderesse fut entendu en ses 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 a été fixé

LE JUGEMENT QUI SUIVIT

Par requête déposée au greffe le 18 décembre 2024, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de :

- *s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon individuellement mais chacun pour le tout, à lui payer la somme de 1.500.- EUR avec les intérêts légaux à compter du 1^{er} juillet 2023, à titre de loyer et avances sur charges impayés du mois de juin 2023 ;*
- *s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon individuellement mais chacun pour le tout, à lui payer la somme de 73.375,89.- EUR à titre de préjudice matériel avec les intérêts légaux à compter du 1^{er} juillet 2023, sinon à compter du 10 avril 2023, sinon à compter du dépôt de la présente requête ;*
- *s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon individuellement mais chacun pour le tout, à lui payer une indemnité d'indisponibilité d'un montant de 1.500.- EUR par mois à partir du mois de juillet 2023 jusqu'à l'achèvement des travaux de rénovation en octobre 2024, soit au total 24.000.- EUR*
- *voir ordonner la compensation de ses créances envers les parties défenderesses avec la caution locative à hauteur de 3.900.- EUR.*

PERSONNE1.) sollicite encore une indemnité de procédure de 1.500.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La requérante expose que suivant contrat de bail signé en date du 14 décembre 2010 avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2011, elle et son mari ont donné en location aux parties défenderesses un appartement n° NUMERO1.) au troisième étage sis dans la résidence se situant à L-ADRESSE3.), pour une durée d'un an avec tacite reconduction, le tout moyennant un loyer mensuel de 1.300.- EUR et d'avances sur charges de 200.- EUR par mois.

Ledit contrat prévoirait entre autres qu'en cas de transfert à l'étranger pour des raisons professionnelles, les locataires pourraient résilier le bail avec un préavis

de trois mois à compter du premier mois suivant la notification écrite de la résiliation.

Depuis le décès de son mari en date du 12 novembre 2021, la requérante serait l'unique propriétaire des lieux donnés en location.

Il est précisé que par procuration écrite du 6 janvier 2022, la requérante a donné pouvoir et mandat général à sa fille PERSONNE4.), d'agir et de signer en son nom et pour son compte tous actes d'administration, actes de la vie courante et actes de disposition et de voter et de gérer l'ensemble de ses affaires concernant ses différents immeubles.

Suivant courrier avec accusé de réception du 28 mars 2023, adressé à PERSONNE4.), les parties défenderesses auraient résilié le contrat de bail en raison d'un transfert à l'étranger pour des motifs professionnels, avec effet au 30 juin 2023.

Bien qu'invité par courriel en date du 28 juin 2023 par PERSONNE4.) à se présenter le 30 juin 2023 pour réaliser un état des lieux de sortie, les parties défenderesses n'y auraient donné aucune suite, de sorte que celui-ci a été réalisé uniquement ensemble avec l'agence immobilière et lors duquel de nombreux dégâts locatifs ont été constatés.

En outre, les parties défenderesse ne se seraient pas acquitté du loyer et des avances sur charges pour le mois de juin 2023.

Plus particulièrement quant aux dégâts locatifs les points suivants sont mis en avant :

- *au niveau des sols, des portes, fenêtres, murs et certaines pièces sont infestées de moisissures noires ;*
- *le parquet des chambres a probablement été inondé par l'aquarium des locataires ;*
- *les chambranles de deux fenêtres seraient tellement pourries de l'intérieur qu'elles ne tiennent plus dans le mur ;*
- *deux autres fenêtres seraient brisées et toutes les portes intérieures seraient esquinées ;*
- *le placard intégré dans l'entrée du hall a été tellement abîmé que ses portes ne tiennent plus en place ;*
- *la baignoire, le lavabo avec son meuble ainsi que les meubles de cuisine sont tellement rayés et endommagés qu'ils sont inutilisables et irréparables ;*
- *les volets de cuisine ne pourraient plus être bougés en raison d'une installation sans autorisation d'une sorte de hotte par les locataires ;*

avec la précision qu'ils sont tellement nombreux qu'il convient de se référer à l'état des lieux de sortie.

Les travaux de rénovation suivants se seraient imposés en l'espèce :

- *refaire le papier peint Scandatex,*
- *repeindre les murs et les plafonds,*
- *poncer le parquet,*
- *remplacer les fenêtres, les portes et les volets électriques défectueux,*
- *remplacer les meubles de la cuisine et les appareils ménagers (plaque de cuisson, hotte, four, frigo, lave-vaisselle),*
- *remplacer le placard dans le hall d'entrée,*
- *refaire les marches et contre-marches des sorties vers les terrasses,*
- *remplacer les volets de la cuisine, du living et des chambres à coucher*
- *rénover le carrelage de la salle de bain*
- *remplacer le meuble avec le lavabo, la baignoire, la douche et la paroi en plexiglas de la douche.*

Le montant total des travaux de réparation et de rénovation s'élèverait à 73.375,89.- EUR selon les diverses factures versées en cause et listées dans le décompte versé en pièce n°12.

En raison des délais pour réaliser les travaux par les différents corps de métier, la requérante n'ayant reçu des devis qu'entre juillet 2023 et décembre 2023, l'appartement n'a pas pu être reloué qu'au mois de novembre 2024, après la fin du chantier.

La requérante sollicite en raison de l'indisponibilité de l'appartement une indemnité à hauteur de 1.500.- EUR par mois, à partir de juillet 2023 jusqu'au mois octobre 2024, soit au total 24.000.-EUR (16 x 1.500).

Finalement, la partie demanderesse sollicite la compensation entre la caution locative de 3.900.- EUR fournie par les parties défenderesses et les montants réclamés ci-avant.

A l'audience des plaidoiries, la requérante a maintenu ses demandes.

Appréciation

Quoique régulièrement convoqués à l'audience du 23 janvier 2023, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne comparurent pas. Alors qu'il ne ressort pas du récépissé de la Poste qu'ils ont été touchés à personne, il y a dès lors lieu de statuer par défaut à leur égard en application de l'article 79, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 78, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, le juge qui statue par défaut à l'encontre du défendeur ne peut faire droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

En application de ce texte, le juge est d'office tenu d'examiner tous les moyens qui s'opposent à la demande (Jurisclasseur, Procédure civile, fasc. 538, mise à jour 6, 2002, N° 80 p. 9 et références y citées).

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

➤ Arriérés de loyer

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

Il ressort du contrat de bail que celui-ci peut être résilié par le locataire moyennant préavis de 3 mois en cas de départ à l'étranger de ce dernier, le préavis débutant le mois subséquent à l'envoi de la lettre de résiliation.

Ainsi vu des explications données par la requérante et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestations de la part des parties défenderesses qui ne se sont pas présentées à l'audience pour assurer leur défense, la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 1.500.- EUR.

➤ Quant aux dégradations et dégâts locatifs

En vertu de l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un constat 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.

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.

Conformément à l'article 1732 précité 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.

Il n'incombe en effet pas au bailleur de prouver que la dégradation ou la perte est imputable au locataire, mais il suffit de prouver que pendant la jouissance, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale.

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. 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. 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, respectivement dans un état neuf.

Suivant l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Au vu de ces principes directeurs régissant la charge de la preuve, il incombe à chacune des parties d'établir le bien-fondé de sa demande.

En l'espèce, le tribunal constate qu'à la fois un état des lieux d'entrée qu'un de sortie ont été réalisés, toutefois les parties défenderesse ne sont pas rendues à l'état des lieux de sortie.

Selon l'état des lieux d'entrée, la maison était en bon état selon les annotations des différentes chambres de l'appartement.

Afin d'apprécier le bien-fondé de la demande de la requérante, il y a lieu d'analyser individuellement les dégâts invoqués par la bailleuse.

➤ Mise en peinture

De prime abord, le tribunal relève que selon l'état des lieux d'entrée contradictoire réalisé le 3 janvier 2011, l'état de l'ensemble des murs et plafonds est annoté avec la mention « ok ».

L'état des lieux de sortie réalisé le 28 juin 2023 renseigne que les murs sont sales et à repeindre/refaire voir atteints de moisissures.

Il ressort encore des clichés qui auraient été pris lors de cet état des lieux, que les murs sont affectés de moisissures importantes au niveau des différentes pièces.

Certes, il est également constant en cause que les lieux ont été pris en location pendant près de douze ans et demi et il est de principe que l'usure, le défraîchissement ou l'altération d'une peinture, pour autant qu'ils soient normaux, ne sont pas à supporter par le preneur.

Toutefois, le tribunal relève qu'il ne ressort pas des pièces versées en cause que le locataire ait dénoncé un quelconque problème d'humidité au bailleur, de sorte qu'il est admis que l'apparition et le non-traitement des moisissures résultent de sa négligence, respectivement d'un usage anormal des lieux.

Dans la mesure où la présence de moisissures rend nécessaire l'enlèvement du scandatex des murs et leur remise en peinture, les parties défenderesse doivent

supporter l'intégralité des frais de remise en état sans qu'il y ait lieu de tenir compte de la vétusté des lieux.

Il y a partant lieu de les condamner au montant des factures de remise en peinture 2024-P0006 et 2024-P0029 de 10.300.-EUR et 5.870,52.-EUR, soit un total de 16.170,52.- EUR.

➤ Ponçage du parquet

En l'espèce, il ressort de l'état des lieux d'entrée que le parquet dans les deux chambres était dans un état « ok ».

Le tribunal constate que l'état des lieux de sortie mentionne que dans les deux chambres le parquet est à refaire. Il ressort en outre des photos versées en cause que le parquet a subi à quelques endroits ce qui s'apparente à des dégâts suite à des infiltrations d'eau, voire est affecté par de la moisissure.

Néanmoins, au vu de la vétusté des lieux après un bail aussi long et dans la mesure où l'état d'entrée ne laisse pas entrevoir l'état exact du parquet à cette époque, il y a uniquement lieu de faire supporter pour moitié les frais de remise en état aux locataires.

Le tribunal constate encore que la facture de la société SOCIETE1.) comporte également le remplacement de deux portes dont il ne ressort pas de l'état des lieux de sortie ni des clichés versés qu'elles doivent être remplacées, de sorte que le montant total de 5.538,10.- EUR est réduit *ex aequo et bono* à 4.000.-EUR.

➤ Remplacement des fenêtres et volets

Il ressort des pièces versées en cause que les fenêtres qui se trouvaient dans un bon état au début du bail sont à la sortie des parties défenderesses soit cassées soit affectées de moisissures.

Les clichés montrent en effet d'importantes taches noires sur les cadres des fenêtres et celle de la cuisine est rouillée et défectueuse. Ces dégâts dépassant de loin l'usure normale, les parties défenderesses doivent dès lors en supporter l'intégralité des frais de remise en état, à savoir la somme de 12.360 et 6.352,58.- EUR, soit 18.712,58.- EUR en tout suivant les factures établies par la société SOCIETE1.) SARL et versées en cause.

➤ Remplacement des portes

Le tribunal relève que selon l'état des lieux de sortie non contradictoire, les portes seraient abîmées et à refaire. Toutefois, les photos annexées par la partie demanderesse ne sont pas très concluantes quant aux dégâts au niveau des portes.

En l'absence d'autres éléments probants, la demande en remboursement des frais de remplacement des portes est à rejeter.

➤ Remplacement cuisine, volets électriques et salle de bain

En l'absence d'éléments probant quant aux dégâts affectant ces postes et la nécessité de leur remise en état, voir leur remplacement, les clichés versés en cause n'étant pas concluant, il convient de débouter la requérante des différentes factures y relatives et reprises au décompte à la pièce 12.

➤ Frais de nettoyage

Le tribunal constate que les opérations de nettoyage ont été réalisées le 17 septembre 2024, soit plus d'une année après le départ des locataires, de sorte que la requérante est à débouter de sa demande en remboursement de ces frais.

➤ Indemnité d'indisponibilité

La partie requérante soutient que les lieux n'ont pas pu être reloués pendant 16 mois jusqu'à l'accomplissement des travaux, de sorte qu'elle réclame le montant de 24.000.- EUR à titre d'indemnité d'indisponibilité.

L'indemnité d'indisponibilité peut être due 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 couvrant le préjudice subi par le bailleur du fait de la perte de jouissance des lieux et étant due pendant la durée nécessaire à la constatation des dégâts et pendant la durée des travaux de remise en état.

Il ressort des développements antérieurs que des dégâts locatifs ont été constatés.

La requérante fait valoir qu'il aurait difficile, au vu de la pénurie de matériaux et de main d'œuvre dans le secteur de la construction, d'obtenir des devis rapidement ainsi que des délais rapprochés pour débiter le chantier.

Toutefois, il ne ressort d'aucun élément au dossier à quelle date les devis en question ont été sollicités et quand les commandes pour les travaux ont été passées auprès des différents corps de métier.

Au vu des développements qui ont précédé et eu égard à l'envergure des travaux à réaliser, le tribunal retient qu'un délai de 4 mois aurait suffi pour contacter des professionnels et réaliser les travaux de remise en état rendus nécessaires par les dégâts causés.

Il convient encore de fixer l'indemnité mensuelle à 1.300.- EUR par mois correspondant au loyer antérieurement perçu.

Il en résulte que la demande en condamnation de PERSONNE1.) est fondée pour la somme de (1.300 x4=) 5.200.- EUR à titre d'indemnité d'indisponibilité.

➤ Récapitulatif

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P31 n° 2/2001, n° 65).

PERSONNE1.) peut prétendre à la somme de 1.500.- EUR à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges, (18.712,58 + 4.000 + 16.170,52=) 38.883,10.- EUR à titre de dommages locatifs et 5.200.- EUR à titre d'indemnité d'indisponibilité, soit un total de 45.583,10.- EUR.

Il convient dès lors de constater que la garantie locative revient intégralement à PERSONNE1.).

Toutefois, il n'y pas lieu de condamner les parties défenderesses solidairement aux montants précités en l'absence de tout clause de solidarité figurant au contrat de bail.

En ce qui concerne les intérêts légaux, dans la mesure où la compensation avec la garantie locative n'a pas été prise en compte dans la détermination des différents points de départ des intérêts légaux, et que les travaux de réfection sont postérieurs à la mise en demeure du 10 avril 2024, il convient de retenir que les intérêts légaux sont dus à partir de la demande en justice, à savoir le 18 décembre 2024 jusqu'à solde.

Il est encore précisé que les intérêts légaux n'ont pas été sollicités pour l'indemnité d'indisponibilité.

➤ Les accessoires

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. (Cour de Cassation française, 2e chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172).

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la requérante l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a

lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de la prononcer.

Au regard de l'issue du litige, les parties défenderesses doivent supporter les 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 par défaut à l'égard de PERSONNE2.) et Monsieur PERSONNE3.), et en premier ressort,

déclare la demande de PERSONNE1.) recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges fondée pour la somme de 1.500.- EUR ;

déclare la demande à titre de dégâts locatifs fondée pour la somme de 38.883,10.- EUR ;

déclare la demande à titre d'indemnité d'indisponibilité fondée pour la somme de 5.200.- EUR ;

dit que la garantie locative de 3.900.- EUR revient à PERSONNE1.);

partant, **condamne**, après compensation, PERSONNE2.) et Monsieur PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 45.583,10.- EUR avec les intérêts légaux sur la somme de 40.388,10.-EUR à partir de la demande en justice, à savoir le 25 septembre 2024, le tout jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE2.) et Monsieur PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

condamne PERSONNE2.) et Monsieur PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Frédéric GRUHLKE, juge de paix, assisté de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Frédéric GRUHLKE

Sang DO THI