

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1801 /25

L-BAIL-951/24

Audience publique du vingt-six mai deux mille vingt-cinq

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

dans la cause

e n t r e

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE1.) ;

partie demanderesse

comparant en personne,

e t

1) la société anonyme SOCIETE1.) SA, société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.) représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° NUMERO1.),

2) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE3.) ;

parties défenderesses

sub 1) comparant par Maître Tom BEREND, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, sub 2) ne comparant pas.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 24 décembre 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi 10 février 2025 à 9h, salle JP 0.15 pour fixation.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 28 avril 2025, lors de laquelle, la demanderesse, comparant en personne, et Maître Camille SAUSY, en remplacement de Maître Tom BEREND, comparant pour la société anonyme SOCIETE1.) SA, furent entendues en leurs moyens et conclusions respectifs, tandis que PERSONNE2.) ne comparut pas.

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 :

Exposé du litige

Par requête déposée le 24 décembre 2024 au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg, PERSONNE1.) a fait convoquer la société anonyme SOCIETE1.) SA et PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du jugement à intervenir :

- entendre condamner la partie défenderesse à lui payer la somme de 37.233,22.- euros, avec les intérêts légaux, à partir de la mise en demeure jusqu'à solde ;
- entendre condamner la partie défenderesse à lui payer la somme de 250.- euros du chef d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- entendre condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa requête, PERSONNE1.) expose avoir, suivant contrat de bail du 29 septembre 2023, donné en location « à la société SOCIETE1.), représentée par son gérant, se portant caution solidaire en personne physique, Monsieur PERSONNE3.) aux fins d'habitation privée » un appartement sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 4.250.- euros et des avances sur charges mensuelles de 550.- euros.

Elle fait valoir que le locataire serait en défaut de payer régulièrement les loyers dont question, de sorte que le locataire serait redevable d'arriérés de 15.142,68.- euros (y inclus les frais d'une sommation de payer envoyée par l'huissier de justice) à la date du 15 octobre 2024.

Le locataire aurait rendu les clés en date du 25 octobre 2024 et la requérante aurait constaté que l'appartement se trouvait dans un état déplorable ; divers travaux de rénovation auraient dû être entamés pour un coût de 268,57.- euros + 7.121,97.- euros, auquel il faudrait ajouter des frais d'huissier de 300.- euros (suite à la rédaction d'un constat des lieux), soit un total de 7.690,54.- euros.

Il s'y ajouterait que la requérante aurait subi un préjudice en devant remettre l'appartement en location et elle réclame de ce chef le montant de 14.400.- euros (soit 3 mois de loyers et d'avances sur charges).

Il y aurait dès lors lieu à contrainte judiciaire.

A l'audience du 28 avril 2025, la partie demanderesse a augmenté sa demande relativement aux frais d'huissier en réclamant désormais le montant de 881,86.- euros en lieu et place des 300.- euros initiaux.

Il y a lieu de lui en donner acte.

La société SOCIETE1.) soulève en premier lieu l'irrecevabilité de la demande pour cause de libellé obscur.

Pour le surplus, elle conteste le bien-fondé de la demande.

Elle soutient ainsi ne pas avoir assisté à l'état de sortie (à l'exception de 5 minutes) alors que la partie requérante l'aurait prié de quitter les lieux.

Les prétendus dégâts dont se prévaudrait la partie demanderesse se rapporteraient à l'usure normale non imputable au locataire.

Elle précise avoir fait repeindre l'appartement avant son départ des lieux et avoir procédé à un nettoyage.

Si elle ne conteste pas les arriérés de loyers litigieux, elle fait cependant valoir qu'il y aurait lieu de prendre en compte les divers paiements qu'elle aurait effectués ; elle s'oppose également au bien-fondé des frais d'huissier mis en compte.

La société SOCIETE1.) conteste enfin l'indemnité de relocation réclamée par la partie requérante.

Finalement, elle formule une demande reconventionnelle tendant à voir prendre en compte la garantie locative d'un montant de 12.750.- euros.

La société SOCIETE1.) réclame encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 500.- euros.

PERSONNE2.) n'a pas comparu à l'audience du 28 avril 2025.

PERSONNE2.) ayant été reconvoqué sur base de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard.

Appréciation

La recevabilité

La société SOCIETE1.) soulève en premier lieu l'irrecevabilité de la demande pour cause de libellé obscur au motif que la requête manquerait de précision ; ainsi, l'on ignorerait à quoi se rapporterait le montant de 15.142,68.- euros réclamé par la

demanderesse ou le montant de 5.900.- euros réclamés au titre d'arriérés de loyers suivant une mise en demeure du 10 juin 2024.

Il est admis que l'indication exacte des circonstances de fait qui forment la base de la demande est requise. La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens appropriés.

Il n'est toutefois pas requis de qualifier juridiquement les circonstances de faits.

Pour aboutir à l'annulation de la requête pour cause de libellé obscur, la partie qui soulève l'exception du libellé obscur, doit rapporter la preuve de la réalité d'un préjudice subi du fait de l'irrégularité de l'acte.

Il appartient au juge d'apprécier souverainement si un libellé donné est suffisamment précis et explicite.

En l'espèce, PERSONNE1.) décrit à suffisance les faits à la base du litige, justifiant ainsi sa demande en paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges locatives de même que sa demande en indemnisation du coût des travaux de remise en état ; elle renvoie dans sa requête à diverses pièces détaillant la manière dont les montants litigieux se décomposent.

Il faut partant admettre que la description des faits à la base du litige et les demandes formulées sont suffisamment précises pour avoir permis à la partie défenderesse d'avoir pu utilement préparer ses moyens de défense.

Le moyen tiré du libellé obscur est partant à rejeter.

Pour le surplus, la requête est à déclarer recevable en la forme.

Il en est de même de l'augmentation de la demande, non autrement critiquée en sa régularité.

Le bien-fondé

Il y a lieu d'observer, à titre préliminaire, que les parties ont marqué leur accord à l'audience du 28 avril 2025, à ce que le contrat de bail conclu entre parties en date du 29 septembre 2023 est à interpréter dans le sens où la société SOCIETE1.) est à interpréter comme ayant eu la qualité de locataire et où PERSONNE2.) disposait de la qualité de caution.

La personne qui se porte garant de l'exécution des obligations du preneur dans le cadre d'un contrat de bail, ne devient cependant pas locataire elle-même. En effet, le contrat de bail est un contrat synallagmatique qui engendre des droits et obligations tant à charge du preneur que du bailleur, tandis que la caution ou le garant s'engage unilatéralement à garantir les obligations du locataire en cas de défaillance de celui-ci.

L'article 3 point 3° du Nouveau Code de procédure civile, qui donne compétence au juge de paix pour connaître «*de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention*», ne vise que les litiges qui opposent le propriétaire à son locataire. Si le législateur avait voulu charger le juge de paix de toutes les contestations pouvant surgir en matière de bail à loyer, il n'aurait pas indiqué limitativement les personnes concernées. La caution est un tiers par rapport aux relations entre preneur et bailleur et le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, est incompétent pour connaître de l'action dirigée contre une caution ou un garant (cf. Cass. 13 février 1992, P.28, p.236 ; Trib. d'arr. Lux. 12 mars 1998, n°60.363 du rôle).

Il s'ensuit que le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, est incompétent pour connaître de la demande dirigée contre PERSONNE2.) en raison de son engagement personnel.

Arriérés de loyers

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

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

La partie requérante réclame de ce chef le paiement du montant de 15.142,68.- euros qui se retrouve dans une sommation de payer de l'huissier de justice Carlos CALVO du 15 octobre 2024.

Ce montant se décompose des loyers et avances sur charges redus pour les mois d'avril à octobre 2024 (=4.800 x 7, soit 33.600.- euros) dont déduit divers paiements du locataire d'un total de 19.200.- euros, à savoir :

- 4.250.- euros (12 avril 2024)
- 4.250.- euros (29 mai 2024)
- 550.- euros (5 juin 2024)
- 5.350.- euros (19 juin 2024)
- 4.800.- euros (17 juillet 2024)

Le montant de 15.142,68.- euros comprend encore divers frais d'huissier (sommations de payer, droit de recette, droit d'acompte sur solde, requête en vue de connaître l'employeur du débiteur).

Sont frustratoires les actes ou procédures inutiles lorsqu'il résulte de l'ensemble des circonstances de l'affaire que l'objet des actes ou procédures était sans utilité, ou même, étant utile, aurait pu être atteint à moindres frais, ou encore même était disproportionné avec l'objet de la procédure (cf. Encycl. Dalloz, verbo frais et dépens, n° 419 ; Trib. Lux. 14^{ème} s, n° 161/2006 du 3.10.2006).

Le juge du fond possède un pouvoir d'appréciation souverain quant au caractère de ces frais (cf. op. cit. n° 418).

En l'espèce, c'est à bon droit que la société SOCIETE1.) fait valoir que ces frais ne lui sont pas imputables alors que le recours par la demanderesse à un huissier de justice en vue de réclamer les arriérés litigieux – en l'absence de tout titre exécutoire - relève de son choix personnel ; cette dernière devra partant supporter les frais en résultant.

Au regard de ces éléments, et du fait que la société SOCIETE1.) ne fait pas état de paiements supplémentaires, la demanderesse est fondée à réclamer les loyers et avances sur charges d'un montant de 14.400.- euros (33.600 – 19.200), à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice - le 24 décembre 2024 - jusqu'à solde.

Les dégâts locatifs

PERSONNE1.) réclame au titre des dégâts locatifs :

- le montant de de 7.121,97.- euros à titre du coût de remise en peinture et réparation de la porte coulissante du couloir, mis en compte suivant facture de la société SOCIETE2.) du 19 décembre 2024)
- le montant de 268,97.- euros au titre de l'entretien de la chaudière individuelle (sous-station), mis en compte suivant facture de la société SOCIETE3.) du 29 novembre 2024

Outre ces factures, PERSONNE1.) se base sur l'état des lieux de sortie qui ferait état des dégâts en cause et d'un constat d'huissier du 29 octobre 2024.

La société SOCIETE1.) conteste avoir assisté à l'état des lieux de sortie sauf pour avoir remis les clés à la partie bailleusesse ; ceci expliquerait que l'état des lieux de sortie ne soit pas signé de sa part. Elle soutient avoir fait repeindre les murs et se base sur une facture de la société SOCIETE4.) du 25 octobre 2024.

Suivant l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un état des lieux, le locataire 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.

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 (PERSONNE4.) : Le bail à loyer: compte-rendu de jurisprudence, n° 114, page 343, Pasicrisie 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 1^{er}, éd. Larcier, n° 980)

Il appartient dès lors dans un premier temps aux propriétaires d'établir les dégâts par eux allégués et de prouver qu'ils dépassent l'usure normale.

Il est admis que le bailleur peut prouver les dégradations moyennant tous les moyens de preuve légalement admis.

Si l'état des lieux d'entrée n'est pas versé en cause, le locataire ne conteste cependant pas que l'appartement se trouvait dans un bon état lors de l'entrée dans les lieux, étant précisé que s'il n'a pas été rédigé d'état d'entrée dans les lieux, le preneur est présumé avoir reçu les lieux en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire, conformément à l'article 1731 du Code civil.

A noter encore que le contrat de bail stipule que « *Si le locataire quitte les lieux avant 3 (trois) ans, il fera repeindre les murs et les plafonds par des hommes de métier si leur état diffère de l'état initial. Si le locataire fume dans les lieux loués, à la fin du contrat le coût de l'élimination de toutes traces sera à sa charge ; il est obligatoire de faire repeindre les lieux (...)* ».

PERSONNE1.) se prévaut d'un document intitulé « REMISE DES CLES ET ETAT DES LIEUX DE SORTIE » daté du 25 octobre 2024, se décomposant d'une partie « REMISE DES CLES » signée par le locataire et d'une partie relative à l'état de l'appartement ne comportant cependant pas la signature de ce dernier.

A défaut de plus amples éléments, PERSONNE1.) reste en défaut de prouver que le locataire a bien assisté à l'état des lieux de sortie, de sorte que le document s'y rapportant ne lui est pas opposable.

PERSONNE1.) se prévaut encore d'un constat d'huissier du 29 octobre 2024 dont la société SOCIETE1.) n'a pas spécialement remis en cause le contenu.

Ledit constat, qui peut partant valablement être pris en considération, constate de nombreux désordres dont notamment des tâches aux murs présentes dans la cuisine (page 5 du constat), la loggia (page 36 du constat), le hall d'entrée (pages 43, 44 du constat), l'arrière-cuisine (pages 51, 52, 53 du constat), les toilettes séparées (page 56 du constat), la chambre 2 (pages 72, 73, 74, 75 du constat), et la chambre 1 (page 79 du constat).

Le Tribunal note que la facture de la société SOCIETE4.) du 25 octobre 2024 dont se prévaut la société SOCIETE1.) - en vue d'établir qu'elle aurait fait exécuter des travaux de peinture dans l'appartement, préalablement à la remise des clés – se réfère à des

« prestations de service » sans qu'il ne soit précisé s'il s'agit de travaux de peinture ; il en résulte que l'affirmation de la société SOCIETE1.), selon laquelle elle aurait fait repeindre les lieux, tombe à faux.

Au regard des éléments en cause, et en l'absence de plus amples contestations quant à la facture de la société SOCIETE2.), il y a lieu de dire fondé le coût de remise en peinture mis en compte de ce chef.

Concernant la question de la réparation de la porte coulissante du couloir (coût de 160.- euros + TVA à 17%), il faut constater que le constat d'huissier ne semble pas en faire mention ; ce poste est dès lors à rejeter.

En conséquence, la demande au titre des dégâts locatifs (remise en peinture) est à dire fondée pour le montant de 6.934,77.- euros (=7.121,97 – 187,20), à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice - le 24 décembre 2024 - jusqu'à solde.

PERSONNE1.) réclame encore le remboursement du montant de 881,86.- euros redu au titre du coût du PV de constat établi par l'huissier de justice Carlos CALVO.

Le recours à un huissier de justice a été nécessaire pour faire constater les dégâts affectant l'immeuble (ce d'autant plus que le locataire n'a pas signé l'état des lieux de sortie) ; les frais sont dès lors à mettre à charge de la société SOCIETE1.), à augmenter des intérêts légaux en cause.

L'indemnité de relocation

La partie demanderesse soutient avoir subi un préjudice en devant remettre l'appartement en location et elle réclame de ce chef le montant de 14.400.- euros (soit 3 mois de loyers et d'avances sur charges).

L'article 1760 du code civil dispose: « *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 (M. La Haye et J. Vankerckhove, Les Nouvelles, Le louage des choses, I n°408).

L'indemnité de relocation ne prend cours qu'à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur (op. cit).

En l'espèce, PERSONNE1.) a expliqué lors des plaidoiries avoir, dans un premier temps, proposé l'appartement en location et qu'elle aurait alors décidé d'occuper elle-même l'appartement alors qu'elle ne voulait plus prendre le risque d'avoir un locataire agissant au mépris de ses obligations contractuelles.

Au regard de ces explications, étant précisé qu'elle ne verse aucune pièce établissant qu'elle aurait à un certain moment tenté de rechercher un nouveau locataire, la

demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de relocation est à rejeter.

La demande reconventionnelle à voir prendre en compte la garantie locative

La société SOCIETE1.) réclame à titre reconventionnel la prise en compte de la garantie locative du montant de 12.750.- euros.

La bailleresse ne s'y oppose pas.

Cette demande, non contestée en sa régularité, est à déclarer recevable.

Comme il n'est pas contesté que cette garantie a bien été versée au début du bail, la défenderesse dispose d'une créance de ce chef pour le montant de 12.750.- euros.

Conclusion :

La demande en paiement de la partie bailleresse est à déclarer fondée pour le montant de 22.216,63.- euros (= 14.400 + 6.934,77 + 881,86) tandis que celle de la société SOCIETE1.) est à déclarer fondée pour le montant de 12.750.- euros.

Il y a lieu d'ordonner la compensation judiciaire entre ces montants, de sorte que la société SOCIETE1.) est à condamner à payer à la partie requérante la somme de 9.466,63.- euros (=22.216,63 – 12.750), à augmenter des intérêts légaux à partir du 24 décembre 2024 jusqu'à solde.

Les demandes accessoires

La partie requérante réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 250.- euros tandis que la société SOCIETE1.) formule une demande similaire pour le montant de 500.- euros.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Au vu de l'issue du litige, la demande la société SOCIETE1.) est à déclarer recevable mais non fondée.

Quant à la demande de la partie requérante, celle-ci est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à sa charge vu la 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 250.- euros.

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 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 qu'elle est à rejeter.

Succombant à l'instance, la société SOCIETE1.) est à condamner aux frais et dépens de l'instance, conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, à l'exception de ceux se rapportant à la demande formulée à l'encontre de PERSONNE2.) qui doivent rester à charge de la partie requérante.

Par ces motifs

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

rejette le moyen tiré du libellé obscur,

reçoit la requête en la forme,

se **déclare** incompétent pour connaître de la demande formulée à l'encontre de PERSONNE2.),

dit la demande de PERSONNE1.) fondée pour la somme de 22.216,63.- euros,

dit qu'il y a lieu de prendre en compte la garantie locative d'un montant de 12.750.- euros,

ordonne la compensation entre ces montants,

partant **condamne** la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.) la somme de 9.466,63.- euros, avec les intérêts légaux à compter du 24 décembre 2024 jusqu'à solde,

dit la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de relocation non fondée et en **déboute**,

dit la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour la somme de 250.- euros,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.) la somme de 250.- euros à titre d'indemnité de procédure,

déclare recevable la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure non fondée et en **déboute**,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance, à l'exception de ceux se rapportant à la demande formulée à l'encontre de PERSONNE2.) qui doivent rester à charge de la partie requérante.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, PERSONNE5.), juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière PERSONNE5.), avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

PERSONNE5.)

Juge de Paix

Greffière