

**Audience publique du dix-sept octobre deux mille onze**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit:

Dans la cause entre:

**SOC1.) s.a.**, société anonyme, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...)

**partie demanderesse**

comparant par Maître Max MAILLIET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

1) **A.)**, et son épouse

2) **B.)**, les deux demeurant à L-(...), (...)

**parties défenderesses**

comparant par Maître Caroline MULLER, avocate à la Cour en remplacement de Maître Roy REDING, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

## F a i t s :

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 9 février 2011.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 15 mars 2011.

A l'appel de la cause à la prédite audience, les mandataires des parties se présentaient et l'affaire fut fixée.

A l'audience du 28 septembre 2011 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, les mandataires des parties se présentaient et 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, **le jugement qui suit**:

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 9 février 2011, la société anonyme **SOC1.)** s.a. a régulièrement fait convoquer **A.)** et **B.)**, épouse **A.)** à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège aux fins de les entendre condamner à leur payer le montant de 18.194,32 EUR du chef de loyers, de frais de remise en état, de perte de loyer et de constat d'huissier et la somme de 2.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

La demande est régulière en la forme et recevable à cet égard.

Il convient de donner acte à la société **SOC1.)** s.a. qu'elle réclame actuellement la somme de 18.468,83 EUR se décomposant comme suit :

- loyers et charges redus pour les mois de juillet 2010 à janvier 2011 :

7 x ( 644,52 + 150 ) = 5.561,64 EUR

- décompte chauffage et frais communs : 274,51 EUR

- frais de remise en état : 11.468,04 EUR

- perte de loyer pour la remise en état : 644,52 EUR

- frais de constat d'huissier : 520,12 EUR

Par contrat de bail conclu en date du 27 janvier 1999 prenant effet le 1<sup>er</sup> février 1999, la requérante a donné en location à **A.)** et à **B.)** un local sis à (...),(...) moyennant un loyer de 644,52 EUR et le montant de 150 EUR à titre d'avances sur charges.

La société **SOC1.)** s.a. expose à l'appui de sa demande que par courrier du 1<sup>er</sup> mai 2010, reçu le 7 mai 2010, les locataires l'ont informée qu'ils n'entendaient plus occuper le logement à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2010. Or, l'échéance du bail aurait été le 31 janvier 2011.

Par courrier du 9 juin 2010, les locataires auraient été informés qu'ils seraient tenus au paiement du loyer jusqu'au 31 janvier 2011 à moins qu'un nouveau locataire ne soit trouvé.

Or, tel n'aurait pas été le cas. Par ailleurs, les locataires auraient simplement essayé de remettre les clés sans consentir à un état des lieux.

La société **SOC1.)** s.a. réclame dès lors paiement de la somme de 5.561,64 EUR principalement à titre de loyers pour les mois de juillet 2010 à janvier 2011 sinon à titre d'indemnité de relocation.

La société **SOC1.)** s.a. expose ensuite que l'état des lieux effectué le 20 décembre 2010 par l'huissier de justice Yves TAPPELLA montre d'importants dégâts et des lieux fortement dégradés et crasseux. Elle réclame partant la somme de 11.468,04 EUR à titre de frais de remise en état.

Il résulte des stipulations contractuelles et notamment de l'article 2 du contrat de bail que ce contrat est conclu pour une durée d'une année et qu'il prend effet le 1<sup>er</sup> février 1999. Il y est encore stipulé qu'il se renouvelle d'année en année par tacite reconduction, sauf dénonciation écrite de trois mois avant l'expiration, et ceci par lettre recommandée.

Aux termes de l'article 1134 du Code Civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel ou pour les causes que la loi autorise et doivent être exécutées de bonne foi.

Il est de principe que le contrat à durée déterminée prend fin à l'expiration du terme.

Si dès lors le bail est à durée déterminée, les parties ne peuvent en principe y mettre fin unilatéralement avant l'échéance convenue, sauf accord exprès de la partie créancière de l'obligation.

Or, en l'occurrence, le bail a été résilié suivant lettre du 1<sup>er</sup> mai 2010 avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2010. Aux termes des stipulations contractuelles, le contrat ne pouvait valablement être résilié que le 31 janvier 2011. La résiliation des locataires du 1<sup>er</sup> mai 2010 avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2010 est partant prématurée.

Lorsqu'un locataire, sans reprocher au propriétaire une violation de ses obligations de bailleur, dénonce unilatéralement et avant terme un contrat de bail à durée déterminée, le bailleur est en droit de continuer à demander le paiement des loyers échus. La demande en paiement de loyers échus est en effet une demande d'exécution d'une obligation de donner dont l'exécution est toujours possible. La loi donne en effet au bailleur le choix, dès l'échéance du loyer, ou de poursuivre le locataire défaillant en paiement du prix du bail, ou de demander la résiliation du bail avec dommages et intérêts à charge du preneur.

L'obligation de payer le prix du bail, outre qu'elle est une des obligations principales et essentielles à charge du preneur, constitue une obligation indépendante de ses autres engagements sans qu'on ne puisse la fonder par une application erronée de la notion d'indivisibilité dans un seul tout avec lesdits engagements, tels que celui d'user des lieux en bon père de famille. Le bailleur ayant le droit incontestable de réclamer au preneur l'exécution de toutes ses obligations, peut certainement également si bon lui plaît, se borner à ne lui réclamer que l'exécution de l'une ou de plusieurs d'entre elles. ( CASS. 12 février 1976, 23, 321)

Les défendeurs ne prouvent en l'occurrence pas que les lieux ont été reloués avant le 31 janvier 2011.

Il en résulte que la demande en condamnation à titre de loyers est à déclarer fondée pour les loyers échus depuis le mois de juillet 2010 jusqu'au mois de janvier 2011, soit pour la somme de  $7 \times (644,52 + 150) = 5.561,64$  EUR.

La requérante réclame ensuite la somme de 11.468,04 EUR à titre de frais de remise en état aux termes du décompte suivant :

- remise en peinture Vitor :	5.745,09 EUR
- remise en état chauffage / sanitaire Tema :	1.129,55 EUR
- remise en état électricité Born :	215,66 EUR
- cuisine équipée Ikea :	2.381,91 EUR
- pose de la cuisine équipée :	500,00 EUR
- TVA :	1.495,83 EUR

Elle explique à l'appui de cette demande que les locataires auraient quitté les lieux en les délaissant dans un état sale et crasseux de même qu'ils auraient causé de nombreux dégâts locatifs. En effet, des travaux de remise en peinture, de remise en état du chauffage / sanitaire, d'électricité, de la cuisine équipée et que la pose d'une nouvelle cuisine s'imposaient.

Par ailleurs, les travaux de remise en état leur auraient causé une perte de loyer d'un mois, soit la somme de 644,52 EUR.

Aux termes de l'article 1731 du Code Civil, s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé avoir reçu les lieux en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf preuve contraire.

L'obligation de restitution en fin de bail est une obligation de résultat dans le chef du preneur ; le bailleur n'a rien d'autre 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 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, Compte rendu de jurisprudence, Pas. 2/2001, n° 114 )

Il appartient dès lors dans un premier temps au propriétaire d'établir les dégâts par lui allégués et contestés par les locataires.

La requérante entend établir l'existence des dégâts locatifs allégués par un constat d'huissier établi en date du 22 décembre 2010.

Il a été décidé que le bailleur peut prouver les dégradations moyennant tous les moyens de preuve légalement admis, donc également un constat d'huissier dressé dans les formes.

Les constatations faites par l'huissier qui ne sont contredites par aucun élément du dossier, sont de nature à établir les dégâts allégués par la baillesse.

En vertu de leur obligation de restitution en bon état, les locataires doivent partant supporter les frais de remise en état.

Ils contestent les montants réclamés de ce chef par la baillesse au motif que cette dernière entend prouver l'ampleur des dégâts par de simples devis.

Or, force est d'abord de constater que les locataires se limitent à contester les montants réclamés au motif que les devis produits en cause sont unilatéraux. Ils ne motivent pas autrement et ne précisent en outre pas leurs contestations.

Cependant, les devis produits se réfèrent aux dégâts constatés par l'huissier de justice et ont trait à la remise en état des lieux telle qu'elle résulte des constatations de l'huissier. Les montants réclamés du chef des différents postes des travaux de remise ne sont pas non plus surfaits. Il convient partant de faire droit à la demande pour les montants réclamés et d'allouer la somme réclamée de 11.468,04 EUR.

La baillesse réclame ensuite la somme de 644,52 EUR à titre de perte de loyer due aux travaux de remise en état qui s'imposaient suite au départ des locataires.

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 ainsi 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. ( Marianne HARLES, Le bail à loyer, n° 192 )

Le montant réclamé de ce chef n'étant pas surfait, il convient d'y faire droit.

La baillesse réclame encore la somme de 520,12 EUR à titre de frais d'huissier. Ce montant n'est pas contesté et résulte des pièces produites. Il convient d'y faire droit.

La bailleresse réclame encore la somme de 274,51 EUR du chef d'un décompte de chauffage et de frais communs. En l'absence de contestations et au vu des pièces produites, ce montant est également à allouer.

La société demanderesse réclame encore la somme de 2.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

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

En l'occurrence, la demande de la société **SOC1.)** s.a. basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile est à déclarer fondée pour un montant de 500 EUR.

La partie demanderesse sollicite l'exécution provisoire du présent jugement.

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. ( Trib. d'Arrondissement Luxembourg, 20.12.2002 )

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.

### **Par ces motifs :**

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

**r e ç o i t** la demande en la forme ;

**d o n n e** acte à la société **SOC1.)** s.a. qu'elle réclame actuellement la somme de 18.468,83 EUR ;

**d é c l a r e** la demande à titre d'arriérés de loyers et de perte de loyers fondée et justifiée pour les montants de 5.561,64 EUR et de 644,52 EUR ;

**d é c l a r e** la demande à titre de dommages et intérêts fondée et justifiée pour la somme de 11.468,04 EUR ;

**d é c l a r e** fondée la demande en allocation du montant de 274,51 EUR à titre d'arriérés de charges ;

**d é c l a r e** fondée la demande en allocation du montant de 520,12 EUR du chef de frais d'huissier ;

**c o n d a m n e** A.) et B.) à payer à la société anonyme **SOC1.)** s.a. la somme de 18.468,83 EUR avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice - 9 février 2011 - jusqu'à solde sur le montant de 18.194,32 EUR et à partir du 28 septembre 2011 jusqu'à solde sur le montant de 274,51 EUR ;

**c o n d a m n e** A.) et B.) à payer à la société anonyme **SOC1.)** s.a. une indemnité de procédure de 500 EUR ;

**d i t** qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

**c o n d a m n e** A.) et B.) à tous les frais de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Nous, Danielle SCHWEITZER, Juge de paix, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Danielle SCHWEITZER

Martine SCHMIT