

Texte pseudonymisé

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

**Jugement N° 2024TADCOMM/0068 (bail à loyer)**

**Audience publique du mercredi, vingt-et-un février deux mille vingt-quatre**

**Numéro du rôle : TAD-2022-00012**

**Composition :**

Chantal GLOD,	vice-président,
Magali GONNER,	juge,
Françoise FRISING,	attachée de justice à titre provisoire,
Christiane BRITZ,	greffier.

---

**Entre:**

**PERSONNE1.),** employé d'Etat, demeurant à L-ADRESSE1.),

comparant initialement par Maître Trixi LANNERS, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, comparant en personne par la suite,

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL, demeurant à Luxembourg, du 2 décembre 2021,

**et:**

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

comparant par Maître Marc WALCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

partie intimée aux fins du préjudice exploit BIEL.

---

## **Le Tribunal :**

### **Faits:**

Par exploit du ministère de l'huissier de justice Pierre BIEL, demeurant à Luxembourg, du 2 décembre 2021, PERSONNE1.), employé d'Etat, demeurant à L-ADRESSE1.), a fait signifier à PERSONNE2.), retraité, demeurant à L-ADRESSE2.), qu'il relève formellement appel du jugement n° 1308/21 rendu par un jugement réputé contradictoire à l'égard de PERSONNE1.) et en premier ressort par le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, en son audience publique en date du 20 octobre 2021.

Par même exploit BIEL, il a fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître à l'audience publique du mercredi, 5 janvier 2022, à 10.00 heures du matin, devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail à loyer, pour y voir statuer sur le mérite des conclusions du dispositif de l'assignation reproduite ci-après par procédé de photocopie :

Cette affaire fut mise au rôle par les soins de la partie appelante et inscrite au rôle sous le numéro TAD-2022-00012.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 5 janvier 2022, l'affaire fut fixée au 20 avril 2022. Après plusieurs refixations, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 24 janvier 2024.

A cette audience, PERSONNE1.) fut entendu en ses explications et conclusions et Maître Marc WALCH en ses moyens et conclusions.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour le

### **Jugement**

qui suit :

Par jugement du 20 octobre 2021, le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par un jugement réputé contradictoire à l'égard de PERSONNE1.) et en premier ressort, a reçu la demande de PERSONNE2.) en la forme, a déclaré irrecevable la demande en paiement du solde du décompte des charges locatives et a déclaré la demande fondée pour le surplus.

Le premier juge a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 4.258,69 euros, avec les intérêts légaux à partir du 24 février 2021, jusqu'à solde.

PERSONNE2.) a encore été condamné au paiement d'une indemnité de procédure de 300 euros et aux frais et dépens de la première instance.

De ce jugement, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 2 décembre 2021.

Par réformation du jugement entrepris, il demande au tribunal de déclarer non fondée la demande de prise en charge des dégâts locatifs pour le montant de 1.318,69 euros, de déclarer non fondée la demande en paiement des arriérés de loyer pour le montant de 2.940 euros et de condamner PERSONNE2.) à lui rembourser la caution de trois mois de loyer, soit le montant de 1.960 euros.

La partie appelante réclame encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 500 euros et la condamnation de l'intimé aux frais et dépens des deux instances.

A l'audience du 24 janvier 2024, PERSONNE2.) demande au tribunal de déclarer l'appel non fondé et de confirmer le jugement entrepris.

Il est constant en cause que par contrat de bail du 15 mars 2019, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 980 euros, outre une avance pour charges locatives à hauteur de 180 euros par mois.

Le 2 juillet 2020, PERSONNE1.) a résilié le bail avec effet au 1<sup>er</sup> novembre 2020.

PERSONNE1.) reproche au premier juge de l'avoir condamné au paiement du montant de 1.318,69 euros à titre de dégâts locatifs bien que l'état des lieux de sortie ne renseigne pas de dégradations et qu'en tout état de cause PERSONNE2.) ne rapporte pas la preuve que l'appelant serait à l'origine des prétendus dégâts locatifs.

En l'occurrence, un état des lieux d'entrée contradictoire a été dressé en date du 13 mars 2019 entre les parties litigantes et un état des lieux de sortie contradictoire a été dressé le 30 novembre 2020.

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 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, Pasicrisie 31, page 343).

Dans sa requête déposée au greffe de la justice de paix en date du 24 février 2021, PERSONNE2.) réclame la somme de 1.318,69 euros à titre de frais de remise en état dont le montant de 418,69 euros du chef de « nettoyage châssis, fenêtres, cuisine, évier et appareils électro-ménagers », 80 euros du chef de « remplacement pommeau de douche », le montant de 20 euros du chef de « remplacement ampoules cassées », 400 euros du chef de « remise en peinture hall d'entrée » et 400 euros du chef de « réparation et remise en peinture porte d'entrée ».

Sous la rubrique « remarques et commentaires » de l'état des lieux de sortie contradictoire signé par les parties, il est marqué « la cuisine + fenêtres pas nettoyées », les rubriques « cuisine » et « cuisine équipée » renseignent encore que le nettoyage n'a pas été fait. Comme PERSONNE1.) n'établit pas que la cuisine et les fenêtres ont été

nettoyées en profondeur, et en tenant compte de la facture AN-NET SERVICE du 27 février 2021, c'est à bon droit que le premier juge a condamné PERSONNE1.) au paiement du montant de 418,69 euros à titre de frais de nettoyage.

Il résulte de l'état des lieux de sortie que le pommeau de douche est à remplacer. Le locataire étant tenu de faire les menues réparations, le remplacement du pommeau de douche incombe à PERSONNE1.), de sorte que la demande en paiement du montant de 80 euros est justifiée, montant qui ne paraît pas exagéré.

La demande en paiement du montant de 20 euros du chef de remplacement de 4 ampoules est toutefois à rejeter dans la mesure où non seulement il ne résulte pas de l'état des lieux de sortie que 4 ampoules seraient à remplacer, la rubrique « cuisine » prévoyant le remplacement d'un seul luminaire, mais il en ressort encore que le remplacement est à charge de PERSONNE2.) puisque sous la rubrique « travaux à faire par le propriétaire » il est expressément prévu « cuisine : 1 luminaire à remplacer ».

Quant à la demande en paiement de la somme de 800 euros réclamée à titre de remise en peinture du hall d'entrée et de réparation et remise en peinture de la porte d'entrée, le tribunal constate que l'état des lieux de sortie, sous la rubrique « hall d'entrée » renseigne uniquement « 1 alarme a été installée par le loc., reste à enlever » et la rubrique « remarques et commentaires » retient « les éléments d'alarme sont vissés sur les châssis de fenêtres + porte ».

Aucune facture et aucun devis ne sont versés en cause en relation avec les travaux de peinture et de réparations allégués. L'ampleur des travaux de redressement avancés ne ressort pas des éléments du dossier.

Comme il résulte toutefois de l'état des lieux de sortie qu'un système d'alarme a été installé par le locataire qui a dû être enlevé et que l'enlèvement de l'alarme a nécessairement causé des détériorations au niveau des fixations, le tribunal évalue ex aequo et bono au montant de 400 euros l'indemnisation à allouer au bailleur de ce chef.

Au vu de ce qui précède, le tribunal retient, par réformation du jugement entrepris, qu'il y a lieu de condamner PERSONNE1.) au paiement de la somme de 898,69 euros à titre de dommages et intérêts pour dégâts locatifs.

PERSONNE1.) critique encore la décision du premier juge pour l'avoir condamné au paiement de la somme de 2.940 euros à titre d'arriérés de loyer pour les mois d'août à novembre 2020 et il soutient que seuls deux loyers n'auraient pas été payés.

En vertu de l'article 1315 du code civil, il incombe à celui qui se prétend libéré d'une obligation de justifier le paiement. Il appartient dès lors au locataire de prouver qu'il s'est libéré des loyers et avances sur charges actuellement réclamés par le bailleur.

Il résulte du décompte versé par l'intimé que le locataire a payé au mois d'août et octobre 2020 le montant de 580 euros (total : 1.160 euros) et qu'aucun loyer n'a été payé pour les mois de septembre et novembre 2020.

Comme PERSONNE1.) reste en défaut d'établir le paiement des loyers pour les mois de septembre et novembre 2020 ainsi que les soldes des mois d'août et octobre 2020, il y a lieu de confirmer le premier juge en ce qu'il a condamné l'appelant au paiement de la somme de 2.940 euros à titre d'arriérés de loyer.

Par réformation du jugement entrepris, il y a partant lieu de déclarer la demande de PERSONNE2.) fondée à concurrence de la somme de 3.838,69 euros.

Compte tenu de la créance du bailleur, la demande en remboursement de la caution à hauteur du montant de 1.960 euros est à rejeter.

Il résulte de ce qui précède qu'il y a lieu de déclarer l'appel de PERSONNE1.) partiellement fondé.

A l'appréciation du tribunal les faits de la cause ne justifient ni la condamnation de PERSONNE2.) ni la condamnation de PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel, la condition de l'iniquité requise par la loi n'étant pas remplie.

Dans la mesure où, au terme de la procédure d'appel, il n'a été fait droit à l'appel relevé par PERSONNE1.) que dans une faible proportion, il y a lieu de faire masse des frais et dépens de l'instance d'appel et de les imposer pour moitié à PERSONNE1.) et pour moitié à PERSONNE2.).

### **Par ces motifs**

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail à loyer, statuant contradictoirement,

**reçoit** l'appel en la forme,

**dit** l'appel partiellement fondé,

par réformation du jugement entrepris,

**dit** la demande de PERSONNE2.) fondée à concurrence de la somme de 3.838,69 euros,

**condamne** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 3.838,69 euros, avec les intérêts légaux à partir du 24 février 2021, jusqu'à solde,

**confirme** le jugement entrepris pour le surplus,

**fait** masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les **impose** pour moitié à PERSONNE1.) et pour moitié à PERSONNE2.).

Ainsi prononcé en audience publique au Palais de Justice à Diekirch, par Nous Chantal GLOD, vice-président près le tribunal d'arrondissement, assistée du greffier Christiane BRITZ.

Le greffier

Le vice-président