

Texte pseudonymisé

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

Jugement N° 2024TADCOMM/0070 (bail à loyer)

Audience publique du vendredi, vingt-trois février deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAD-2023-00763

Composition :

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

Entre:

1) **PERSONNE2.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

2) **PERSONNE3.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

comparant initialement par la société à responsabilité limitée KOENER & MINES, établie et ayant son siège social à Wiltz, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Samuel THIRY, avocat à la Cour, demeurant à Wiltz, comparant en personne par la suite,

parties appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER, demeurant à Diekirch, du 30 mars 2023,

et:

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

comparant par Maître Guillaume RAUCHS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

parties intimée aux fins du prédit exploit MULLER.

Le Tribunal :

Faits:

Par exploit du ministère de l'huissier de justice Patrick MULLER, demeurant à Diekirch, du 30 mars 2023, 1) PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.), et 2) PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.), ont fait signifier à la société anonyme SOCIETE1.) s.a., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, qu'elles relèvent formellement appel du jugement n° 206/23 rendu contradictoirement 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 13 février 2023.

Par même exploit MULLER, elles ont fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE1.) à comparaître à l'audience publique du mardi, 18 avril 2023, à 9.00 heures du matin, devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière d'appel de jugements rendus en matière civile par la justice de paix, 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 des parties appelantes et inscrite au rôle sous le numéro TAD-2023-00763.

L'affaire fut enrôlée pour l'audience du 19 avril 2023. A cette audience, l'affaire fut fixée au 15 novembre 2023. Après plusieurs refixations, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 24 janvier 2024.

A cette audience, PERSONNE2.), munie d'une procuration de sa fille PERSONNE3.), fut entendue en ses explications et conclusions et Maître Guillaume RAUCHS 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 13 février 2023, le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande de la société anonyme SOCIETE1.) en la forme, a donné acte à la société SOCIETE1.) de la réduction de sa demande et a déclaré la demande partiellement fondée.

Le premier juge a condamné PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 13.108,70 euros, avec les intérêts légaux à partir du 10 novembre 2022, jusqu'à solde.

Les demandes de la société SOCIETE1.) tendant à la répétition des frais d'avocat respectivement à l'allocation d'une indemnité de procédure ont été rejetées.

Le juge de paix a ordonné l'exécution provisoire du jugement de première instance en ce qui concerne la condamnation au paiement des arriérés de loyers et de charges, nonobstant toute voie de recours et sans caution.

De ce jugement PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 30 mars 2023.

Par réformation du jugement entrepris, elles demandent au tribunal de déclarer la demande de la société SOCIETE1.) non fondée et de les décharger des condamnations intervenues. Les parties appelantes demandent par ailleurs au tribunal de condamner la société SOCIETE1.) au remboursement de la garantie locative de 2.900 euros.

Elles réclament finalement l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros.

A l'audience du 24 janvier 2024, la société SOCIETE1.) demande au tribunal de déclarer l'appel non fondé et de confirmer le jugement entrepris quant aux dégâts locatifs et quant aux arriérés de loyers. Elle relève appel incident en ce que le premier juge n'a pas condamné PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais du constat d'huissier bien que les appelantes aient dû être présentes ce jour. Elle relève par ailleurs appel incident en ce que le juge de paix n'a pas fait droit à sa demande en allocation d'une indemnité pour frais d'avocat et elle demande de ce chef la condamnation de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement du montant de 5.380,25 euros.

Il est constant en cause que par contrat de bail du 26 avril 2018, la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) un appartement sis à ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.450 euros, outre une avance mensuelle de 150 euros pour charges locatives.

Suivant jugement du 19 juin 2019 rendu par le Tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont été condamnées à déguerpir des lieux loués à ADRESSE3.), dans un délai de 55 jours à partir de la notification dudit jugement.

Le 18 septembre 2019, un commandement de payer et de quitter les lieux a été adressé aux appelantes. Le 15 octobre 2019, un avis d'expulsion pour le 8 novembre 2019 a encore été adressé aux appelantes. Le 11 novembre 2019, l'huissier de justice Patrick MULLER a dressé un procès-verbal de déguerpissement et un procès-verbal d'inventaire quant aux opérations de déguerpissement du 8 novembre 2019. Le jour du déguerpissement, l'huissier de justice Patrick MULLER a également dressé un procès-verbal de constat.

A l'appui de leur appel, PERSONNE2.) et PERSONNE3.), qui contestent tout dégât locatif, font valoir que ce serait à tort que le premier juge s'est basé sur le constat d'huissier de justice dressé de façon unilatérale pour les condamner au paiement du montant de 9.010,31 euros à titre de dégâts locatifs bien qu'elles n'aient jamais été convoquées pour réaliser un état des lieux contradictoire.

L'article 1732 du code civil dispose que 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.

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.

Le preneur est tenu au cours du bail, d'effectuer les réparations locatives ou de menu entretien, il répond, d'autre part, des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa

jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute (cf. Les Nouvelles, Le louage de choses, les baux en général, par Marcel La Haye et Joseph Vankerckhove, n°887, page 589).

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués en bon état est une obligation de résultat dans son chef. 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).

Aucun état des lieux contradictoire d'entrée n'a été établi. Par application de l'article 1731 du code civil, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont partant présumées avoir reçu les lieux en bon état, le contrat de bail précise d'ailleurs que « le locataire a reçu le triplex avec une nouvelle peinture ».

Aucun état des lieux de sortie contradictoire n'a non plus été établi. A défaut de constat des lieux écrit, l'état des lieux au moment du départ des locataires pourra être prouvé par tout moyen de preuve légalement admissible.

Pour prouver les dégâts allégués, la société SOCIETE1.) se réfère à un constat d'huissier établi en date du 8 novembre 2019, date du déguerpissement.

Dans l'acte d'appel, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) concluent à l'absence de force probante du constat d'huissier de justice quant à la réalité et l'ampleur des dégâts locatifs avancés au motif qu'il n'aurait pas été établi de manière contradictoire.

Il est vrai que le bailleur ne peut valablement procéder à des constatations personnelles et unilatérales ; elles seraient inopposables au locataire qui n'aurait pas été invité à y assister. Et si même il y avait purement et simplement assisté, sans plus, le preneur ne serait pas tenu d'y adhérer, ni quant à la description des prétendus dégâts, ni à leur imputabilité, ni à leur estimation. Le bailleur ne peut donc fonder ses prétentions sur le rapport descriptif qu'il aurait établi lui-même ou son mandataire (cf. M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, Les Nouvelles, Le louage de choses, Les baux en général, n° 870).

Or, en l'espèce ce moyen n'est toutefois pas fondé dans la mesure où le constat n'a pas été établi personnellement par le bailleur mais par les soins d'un huissier de justice le jour même du déguerpissement et a ensuite été communiqué à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) pour faire l'objet d'un débat contradictoire en justice.

La partie SOCIETE1.) peut partant se baser sur le constat d'huissier du 8 novembre 2019 pour rapporter la preuve de dégâts locatifs.

En l'occurrence, l'huissier de justice retient que la serrure de la boîte à lettres est endommagée, qu'au niveau du pallier au 2^{ème} étage, la peinture des murs est défraîchie et le revêtement du mur présente des griffures et des vis, que dans la salle de bains, les

installations sanitaires sont sales et la peinture défraîchie, que dans les chambres la peinture des murs est défraîchie et le revêtement du mur est endommagé, qu'au niveau de la cage d'escaliers du 2^{ème} étage la peinture des murs est défraîchie, que la peinture du palier au 1^{er} étage est défraîchie, voire sale, et le revêtement du mur est endommagé, que la pièce WC est sale, que dans le living et la cuisine ouverte, la peinture des murs et du plafond est défraîchie, le revêtement du mur endommagé, la hotte, le four et l'intérieur des armoires de cuisine sont sales, que la façade de la terrasse présente une grande tache brunâtre/orangeâtre, que dans la chambre avec salle de bains la peinture des murs est défraîchie et le revêtement du mur endommagé, la salle de bains est encore sale, qu'au niveau de la cage d'escaliers du 1^{er} étage, la peinture des murs est défraîchie, le revêtement du mur endommagé et le cache de l'applique manque.

Le tribunal constate que les dégâts ainsi relevés dépassent l'usure normale qu'un bailleur doit accepter après une occupation de moins de deux ans et c'est partant à bon droit que le premier juge a condamné les locataires au frais de nettoyage des lieux, de la remise en peinture et de réparation des murs ainsi qu'au remplacement de la serrure de la boîte aux lettres.

Au vu des factures MINIT du 13 novembre 2019, NUMBER ONE du 5 décembre 2019, et AN-NET SERVICE du 10 décembre 2019, factures qui ne paraissent pas être exagérées pour un triplex, il y a lieu de confirmer le juge de paix en ce qu'il a condamné PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement de la somme de 9.010,31 euros du chef de dégâts locatifs.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) font encore grief au premier juge de les avoir condamnées au paiement de la somme de 8.700 euros à titre d'arriérés de loyer et charges pour les mois de juin à novembre 2019 et elles invoquent l'exception d'inexécution au motif que le bailleur aurait procédé à la coupure d'électricité dans l'immeuble pris en location et les aurait partant troublées dans leur jouissance.

A l'audience du 24 janvier 2024, elles font encore état d'un problème de réfrigérateur, de l'absence d'une main courante dans l'escalier et d'un défaut de nettoyage. Elles soutiennent par ailleurs que le bailleur serait rentré dans les lieux loués sans leur autorisation.

L'exception d'inexécution, sous-entendue dans tout contrat synallagmatique, ne permet au locataire de suspendre l'exécution de son obligation de payer les loyers, que si le bailleur n'exécute pas lui-même ses propres obligations contractuelles. Mais pour justifier l'exception, il faut encore un manquement grave, une véritable inexécution de son obligation par le bailleur. Ainsi faut-il que le défaut d'exécution prive le locataire de pratiquement toute la jouissance des lieux loués (cf. TAL, 18 décembre 1997, n° 59818).

L'exception d'inexécution ne peut pas devenir un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer. L'inexécution justifiée suppose un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées (cf. M. LA HAYE et J.

VANKERCKHOVE, Le louage des choses, Les baux en général, 2e éd., n° 400 et 400 bis).

L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou être suffisamment vraisemblable. Le preneur doit avertir le bailleur du trouble dont il est victime ou des réparations à effectuer, s'il ne l'a pas fait il ne peut retarder le paiement du loyer en alléguant l'inexécution des obligations du bailleur (Y. MERCHIERS, Les baux, Le bail en général, n° 244).

Ainsi, le non-paiement intégral du loyer ne se justifie qu'au seul cas où la jouissance des lieux serait totalement impossible. A défaut, la première précaution à prendre par le preneur est de n'appliquer qu'une réduction partielle des loyers en proportion des locaux prétendument indisponibles (Les Nouvelles, Le louage des choses, I, Les Baux en Général, 2ème édition, 2000, p. 258).

La proportionnalité est une condition d'application de l'exception d'inexécution, impliquant un équilibre entre les obligations réciproques non exécutées, de manière telle que le refus d'exécution doit être proportionné à la violation initiale du contrat. (Cass 6 mars 1986 RCJB 1990, 559).

En l'occurrence, même en admettant la réalité des désordres allégués, force est cependant de constater que non seulement il ne ressort pas des pièces du dossier que les preneurs auraient demandé à l'intimée de remédier à la situation, mais elles ont encore eu la jouissance des lieux loués, de sorte que la retenue intégrale du loyer mensuel est en tout état de cause disproportionnée par rapport au prétendu défaut de jouissance.

Par ailleurs, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne rapportent pas la preuve du défaut de jouissance invoqué.

Ainsi, en ce qui concerne le problème d'électricité allégué, les appelantes restent en défaut de rapporter la preuve des manquements reprochés à l'intimée. Il ressort par contre des photos versées par l'intimée que la coupure d'électricité est due à l'intervention directe de la société CREOS. La preuve d'un prétendu accord pour l'installation d'une main-courante n'étant pas rapportée, les affirmations à cet égard des parties appelantes restent à l'état de pures allégations et ne sauraient partant être prises en compte par le tribunal. La preuve de ce que le bailleur serait entré dans les lieux loués sans l'accord des preneurs n'est pas non plus rapportée. Il ne ressort finalement pas des éléments du dossier que les parties appelantes auraient émis des contestations auprès du propriétaire quant à l'absence d'un frigo ou un défaut de nettoyage.

Au vu de ce qui précède et en prenant en compte la somme de 4.650 euros réglée par les parties appelantes suivant virements des 3 juin 2019, 27 juin 2019, 29 juillet 2019 et 26 août 2019, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont redevables du paiement de la somme de 4.050 euros à titre d'arriérés de loyers, le mois de novembre étant en effet

intégralement dû dans la mesure où les preneurs n'avaient pas déguerpi des lieux avant le 1^{er} novembre 2019.

Comme l'appartement pris en location a été vendu le 23 décembre 2019, c'est à bon droit que le juge de paix a condamné les appelantes au paiement d'une indemnité de relocation de 1.075,80 euros.

La condamnation au paiement des charges locatives pour les montants de 860,50 euros et 1.012,09 euros n'a pas été autrement contestée.

Il résulte de tout ce qui précède qu'il y a lieu de confirmer le premier juge en ce qu'il a condamné PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement de la somme de 13.108,70 euros [860,50 (charges) + 1.012,09 (charges) + 1.075,80 (indemnité de relocation) + 9.010,31 (dégâts locatifs) + 4.050 (loyers) - 2.900 (garantie locative)].

L'appel principal de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) est dès lors à déclarer non fondé.

Etant donné qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que le bailleur ait tenté de convoquer les appelantes à un état des lieux de sortie contradictoire, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté la demande de la société SOCIETE1.) en paiement des frais d'huissier relatifs au constat d'huissier du 8 novembre 2019.

Il convient encore de confirmer le premier juge en ce qu'il n'a pas fait droit à la demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité pour frais d'avocat étant donné que le recours à un avocat n'est pas obligatoire en matière de bail à loyer, de sorte que le choix de la société SOCIETE1.) d'avoir eu recours aux services d'un avocat pour la représenter en justice lui appartient mais ne peut être mis à charge des parties appelantes.

L'appel incident de la société SOCIETE1.) est partant également à déclarer non fondé.

Au vu de l'issue de l'appel, la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à rejeter.

A l'appréciation du tribunal les faits de la cause ne justifient pas non plus la condamnation des parties appelantes au paiement d'une indemnité de procédure, la condition de l'iniquité requise par la loi n'étant pas remplie.

Par ces motifs

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

reçoit tant l'appel principal que l'appel incident en la forme,

les **dit** non fondés,

confirme le jugement entrepris,

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

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