

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 42/2016

Audience publique du mardi, seize février deux mille seize

Numéro du rôle : 168.900

Composition :

Fabienne GEHLEN, vice-présidente,
Nathalie HAGER, juge,
Séverine LETTNER, juge,
Chantal KRYSATIS, greffière assumée.

E N T R E :

A.), actuellement incarcéré au centre pénitentiaire de Metz-Queuleu, sis à F-57000 Metz,

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER de Luxembourg du 7 avril 2015,

intimé sur appel incident,

comparant par Maître Pascal PEUVREL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

B.), sans état connu, demeurant à L-(...),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER,

appelante par appel incident,

comparant par Maître Annick WURTH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

Les faits et rétroactes de l'affaire résultant à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement rendu le 27 octobre 2015 sous le numéro

238/2015 dans la cause entre les parties ci-avant mentionnées et dont le dispositif est conçu comme suit :

«PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel principal et l'appel incident en la forme,

avant tout autre progrès en cause,

admet A.) à prouver par l'audition de:

C.), demeurant à L-(...)

les faits suivants :

« En date des 15, 16 et 17 avril 2014, Monsieur D.) de l'agence SOCI.) a contacté Mademoiselle C.) afin de l'informer que son père, Monsieur A.) n'avait plus payé son loyer depuis le 1^{er} mars 2014.

Mademoiselle C.) a alors expliqué à Monsieur D.) que son père avait été incarcéré à la maison d'arrêt de Metz-Queuleu pour une durée indéterminée et qu'elle ne pouvait, pour cette raison, le contacter librement.

Monsieur D.) a expliqué à la fille du défendeur que la propriétaire était d'accord de renoncer aux loyers impayés si les clés de l'appartement lui étaient restituées.

Mademoiselle C.) a alors donné les coordonnées de l'avocat français de son père, Maître Jean-Christophe DUCHET afin que celui-ci, qui disposait d'une plus grande liberté pour communiquer avec Monsieur A.) puisse soumettre la proposition au défendeur.

Jusqu'au mois de juillet 2014, Mademoiselle C.) n'a eu aucune nouvelle de Monsieur D.).

Elle pensait par conséquent que tout avait été arrangé entre les parties.

Au début de mois de juillet 2014 toutefois, Monsieur D.) contacta à nouveau la demoiselle C.).

Ce dernier sollicita le concours de la fille du défendeur alors qu'il n'avait pas réussi à obtenir l'aide de Maître DUCHET.

Monsieur D.) confirma à nouveau à Mademoiselle C.) que la propriétaire acceptait de renoncer aux loyers impayés en cas de restitution des clés.

Le 18 juillet 2014, Mademoiselle C.) se rendit à la prison de Metz-Queuleu afin de voir son père et de lui parler de ladite proposition.

Celui-ci accepta.

La semaine suivante, Mademoiselle C.) envoya par courrier les clés de l'appartement à Monsieur D.), persuadée que l'arrangement entre parties était scellé » ;

fixe jour, heure et lieu de l'enquête au mercredi, 9 décembre 2015 à 09.00 heures,

fixe jour, heure et lieu de la contre-enquête au mercredi, 6 janvier 2016 à 09.00 heures, chaque fois dans la salle des enquêtes,

enjoint à B.) de déposer au greffe des enquêtes la liste contenant les nom et adresse des personnes dont l'audition est demandée lors de la contre-enquête jusqu'au 16 décembre 2015,

charge Madame le vice-président Pascale DUMONG ou tout autre magistrat la remplaçant de l'exécution des présentes mesures d'instruction,

réserve le surplus et les frais,

*refixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du **mardi, 19 janvier 2016 à 15.00 heures**, devant la troisième chambre du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, salle TL 0.11, au rez-de-chaussée, du tribunal d'arrondissement, Cité Judiciaire. »*

A l'audience publique du mardi, 19 janvier 2016, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Franck SIMANS, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Pascal PEUVREL, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, développa les moyens de sa partie.

Maître Annick WURTH, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 16 février 2016 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Revu le jugement du 19 février 2015 par lequel le tribunal a, avant tout autre progrès en cause, admis **A.)** à prouver à prouver par l'audition de témoin que suivant transaction conclue entre parties, la bailleuse aurait été d'accord à renoncer aux arriérés de loyer pour un montant total de 5.000.- euros, si les clés de l'appartement lui étaient restituées. Les autres chefs de la demande et les frais ont été réservés.

Il y a lieu de rappeler que **B.)** a contesté toute transaction conclue entre parties en ce sens. Elle admet avoir renoncé au paiement du loyer pour le futur en cas de remise immédiate des clés.

Conformément aux principes généraux en matière de preuve, il appartient à celui qui formule une prétention d'établir les faits à la base de celle-ci.

Il y a partant lieu d'examiner le bien-fondé de la demande de l'appelant eu égard au résultat de l'enquête et de la contre-enquête.

L'enquête et la contre-enquête se sont déroulées en date des 9 décembre 2015 et 6 janvier 2016.

Lors de l'enquête, le témoin **C.)**, fille d'**A.)**, a déclaré que son père était incarcéré à la maison d'arrêt de Metz depuis janvier 2012 et qu'elle habitait l'appartement loué par son père depuis 2010. C'était également elle qui réglait les loyers jusqu'au mois de février 2014. Le 15 avril 2014, **D.)** (au service de l'agence **SOC1.**) et agissant en vertu d'un contrat de gérance conclu avec **B.)** en date du 22 novembre 2005) aurait accepté qu'elle resterait dans les lieux à condition de continuer à payer le loyer, sinon elle devrait lui remettre les clés et que dans ce cas la propriétaire renoncerait aux arriérés de loyer.

Lors de la contre-enquête, le témoin **D.)** a confirmé qu'**A.)** n'a plus payé le loyer depuis le mois de mars 2014 ainsi que l'affirmation de l'intimée suivant laquelle cette dernière n'a jamais renoncé au paiement des arriérés de loyer. Il admet qu'il a été convenu entre parties qu'à partir de la remise des clés, **A.)** ne serait plus tenu par les termes du contrat de bail et n'aurait plus à payer de loyer pour l'avenir. Le témoin a insisté pour dire que les arriérés de loyer restaient en tout état de cause dus.

Il est de règle que les juges du fond apprécient souverainement la valeur probante des déclarations recueillies au cours de l'enquête aussi bien en ce qui concerne la crédibilité des témoins que la portée des dépositions (cf JCL Procédure Civile, Déclaration des Tiers, fasc. 640, n° 156).

Dans ce contexte, le tribunal rappelle que les juges peuvent prendre en considération les dépositions des témoins dans leur ensemble ou fonder leur décision sur un témoignage unique s'ils l'estiment suffisamment probant, sans qu'ils ne soient tenus

d'indiquer les raisons de leur choix et sans qu'ils ne soient tenus de répondre aux arguments présentés dans les conclusions sur la valeur des témoignages (cf JCL Procédure Civile, Déclaration des Tiers, fasc. 640, n° 182 et 183).

En l'occurrence, il est constant en cause que le loyer n'a plus été payé depuis le mois de mars 2014 et que les clés ont été envoyées par lettre recommandée à l'agence **SOC1.)** seulement en date du 22 juillet 2014. La transaction litigieuse dont fait état **A.)**, confirmé par le témoin **C.)**, a été contredite par les déclarations circonstanciées du témoin **D.)** entendu lors de la contre-enquête. Par ailleurs, à supposer qu'un accord dans le sens voulu par le témoin **C.)** ait été convenu entre parties, toujours est-il qu'il n'a été respecté ni par l'appelant, ni par **C.)**, alors que cette dernière est restée dans les lieux jusqu'au 20 juin 2014, date de la résiliation du bail, sans payer le loyer de sorte que les arriérés de loyer restent dus. Elle n'a pas procédé à la remise des clés telle que demandée de sorte qu'elle ne saurait se prévaloir d'une quelconque renonciation aux arriérés de loyer par la bailleuse.

Il s'ensuit que le jugement entrepris est à confirmer en ce qui concerne la condamnation d'**A.)** au paiement des arriérés de loyer et avances sur charges locatives des mois de mars à juillet 2014.

L'intimée relève appel incident en ce que le premier juge n'a pas fait droit à la totalité du montant réclamé à titre de solde des frais locatifs pour l'année 2013.

C'est encore à bon droit, et pour des motifs que le tribunal fait siens, que le premier juge a déclaré la demande relative au solde des frais locatifs pour l'année 2013 fondée à concurrence du montant de 456,68 euros (668,24 - 211,56), étant donné que la facture du 22 janvier 2014 d'un montant de 211,56 euros relative à l'abonnement télévision doit être réclamée dans le cadre de l'exercice de l'année 2014.

L'appel incident n'est ainsi pas fondé et il y a lieu de confirmer le premier juge sur ce point.

A l'audience du 19 janvier 2016, l'intimée a encore demandé la condamnation d'**A.)** au paiement des charges locatives pour l'exercice 2014 (1^{er} janvier au 30 juin 2014) pour un montant de 459,22 euros.

L'appelant conclut à l'irrecevabilité de la demande pour constituer une demande nouvelle, formulée pour la première fois en instance d'appel. Au fond, elle est contestée tant en son principe qu'en son quantum.

Or, conformément à l'article 592 du nouveau code de procédure civile, il ne sera formé, en cause d'appel, aucune nouvelle demande, à moins qu'il ne s'agisse de compensation ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale.

L'alinéa 2 du même article précise ensuite que les parties peuvent également demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus, depuis le jugement de

première instance, et les dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement.

La demande en paiement des charges locatives pour l'année 2014, concerne des sommes échues depuis le jugement entrepris. Elle constitue dès lors une demande tombant dans le champ d'application de l'alinéa 2 de l'article 592 du nouveau code de procédure civile. La demande de la bailleresse est partant, au vu de ce qui précède, à déclarer recevable.

Le montant réclamé à ce titre résulte d'un décompte établi le 18 août 2015, approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires le 26 août 2015.

Au vu du décompte et des pièces versées la demande est également fondée. Il y a partant lieu de condamner **A.)** au montant de 459,22 euros à titre de charges locatives pour l'exercice 2014.

Quant aux dégâts locatifs aux termes de l'article 1731 du code civil, si, comme en l'espèce, il n'a pas été fait d'état des lieux (d'entrée), le locataire est présumé avoir reçu les lieux en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf preuve contraire.

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués en bon état est une obligation de résultat dans son chef. 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 (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, p. 343).

Aux termes de l'article 1732 du code civil, 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.

Dans le mécanisme de l'article 1732 du code civil, il suffit 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).

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 (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, p. 343).

L'intimée réclame à titre de frais de remise en état la somme de 6.059,35 euros. Elle se prévaut des attestations testimoniales de **T1.)** et **T2.)** et des photos versées en cause, ainsi que d'une facture de remise en état d'un montant de 10.940,93 euros. A titre subsidiaire, elle formule une offre de preuve par témoins.

L'appelant conteste le remboursement des frais pour être surfait et demande à les voir réduire à de plus justes proportions.

Conformément à l'acte d'appel il y a lieu d'analyser les différents postes dont **B.)** demande réparation :

- Remplacement de la porte de placard pour un montant de 1000.- euros :

Ce poste est contesté pour être surfait et l'appelant demande de le voir réduire à de plus justes proportions.

Il résulte de l'attestation testimoniale de **T1.)**, chef de service de l'agence **SOC1.)**, que lors d'une visite des lieux en date du 29 juillet 2014, il a constaté que la porte du placard était gravement endommagée et ne tenait plus dans les gonds. **T2.)**, collaborateur au sein de la même agence et ayant accompagné **T1.)**, a confirmé dans son attestation testimoniale que les gonds des deux portes du placard étaient arrachés. Les dégâts constatés ont été documentés par des photos prises le même jour.

Au vu de l'importance des dégâts constatés, il y a lieu de confirmer le premier juge sur ce point, le montant réclamé à ce titre n'étant pas surfait.

- Remplacement du radiateur d'appoint du hall pour un montant de 275.- euros :

L'appelant conteste que le radiateur ait été hors d'état de fonctionner et affirme qu'il a simplement été débranché. A défaut de plus amples précisions quant à la dégradation reprochée la demande serait non fondée.

Dans son attestation testimoniale, **T1.)** déclare que le radiateur ne fonctionnait plus et a été décroché de son emplacement initial. Il résulte du jeu de photos versé que le radiateur n'était plus fixé au mur. A défaut d'explications par l'appelant quant au décrochage du radiateur, la demande est fondée et il y a lieu de confirmer le premier juge sur ce point.

- Remplacement du frigo et du congélateur pour un montant de 1.170.- euros :

L'appelant conteste ce poste au motif que les dégâts ne dépassent pas l'usure normal. A titre subsidiaire, le montant réclamé est contesté pour être surfait et il y aurait lieu de le ramener à de plus justes proportions.

Dans son attestation testimoniale, **T1.)** a déclaré que le frigo et le congélateur n'étaient plus opérationnels et qu'ils étaient dans un état d'insalubrité prononcée, ce qui a été confirmé par **T2.)**, ainsi que par les photos versées en cause.

La demande est justifiée et il y a lieu de confirmer le premier juge sur ce point, le montant réclamé n'étant pas surfait.

- Remplacement du plan de travail, de la plaque de cuisson et du four pour un montant de 1536,50 euros :

L'appelant fait plaider que la plaque de cuisson initialement installée était fissurée et inutilisable, fait qui ne lui serait pas imputable et dont il a informé l'agence **SOC1.)** sans que cette dernière n'ait procédé à son remplacement. Il aurait alors acheté une nouvelle plaque de cuisson et pour l'installer il a dû adapter le plan de travail.

Quant au four, il fait plaider que l'appartement ne disposait pas d'un four de sorte que la bailleresse ne saurait réclamer le remplacement d'un élément qu'elle n'a même pas fourni.

En tout état de cause, la bailleresse resterait en défaut de justifier en quoi il était impératif de procéder au remplacement de la plaque de cuisson et du four alors qu'ils étaient en parfait état de fonctionnement.

A titre subsidiaire, le montant est contesté pour être surfait et il demande de le ramener à de plus justes proportions.

Il résulte de l'attestation testimoniale de **T1.)** que la plaque de cuisson et le four mis en place lors de la location avaient disparu et avaient été remplacés par une cuisinière. Pour la mettre en place, le locataire a découpé le plan de travail, dégradant ainsi l'aspect de celui-ci. Ces déclarations ont été confirmées par **T2.)**.

Face aux contestations de **B.)** quant à l'absence de four au moment du bail, le locataire, à qui incombe la charge de la preuve, n'a pas établi que l'appartement ne disposait pas d'un four au moment du bail. Les dégâts décrits par les attestateurs corroborent encore avec les photos versées en cause de sorte que le montant réclamé est justifié et le premier juge est à confirmer sur ce point.

- Remplacement de la crédence pour un montant de 437,50 euros :

L'appelant conteste toute dégradation de la crédence, ainsi que la nécessité de son remplacement, de même que le montant réclamé.

Au vu des dégâts constatés dans la cuisine et surtout des dégradations du plan de travail, le montant réclamé est justifié. La demande est fondée, il y a lieu de confirmer le premier juge sur ce point.

- Nettoyage de la terrasse et évacuation des plantes pour un montant de 150.- euros :

L'appelant conteste la demande au motif que seule l'existence de dégâts respectivement de dégradations donne droit à indemnisation. A défaut de plus amples précisions quant aux prétendues dégradations la demande serait non fondée. En tout état de cause, il conteste la nécessité du nettoyage facturé.

Dans la mesure où **B.)** demande également le nettoyage de son appartement pour un montant de 350.- euros, montant qui est contesté par l'appelant, il échet d'analyser ces deux postes ensemble.

L'intimée réclame ainsi à titre de frais de nettoyage pour l'appartement, y compris la terrasse et pour l'enlèvement de quelques pots de plantes laissés sur la terrasse, un montant total de 500.- euros.

La matérialité de l'état de saleté dans lequel l'appartement et la terrasse se trouvaient au moment de la libération des lieux, résulte à suffisance des attestations testimoniales de **T1.)** et de **T2.)**.

Or, le tribunal considère que compte tenu de la surface de l'appartement le montant réclamé est surfait et qu'un montant forfaitaire de 250.- euros indemniserait de façon appropriée le bailleur. Le jugement entrepris est à réformer en ce sens.

- Remplacement de l'applique murale sur la terrasse pour un montant de 105.- euros :

L'appelant conteste ce montant au motif que l'applique était simplement mal fixée tel qu'affirmé par l'intimée elle-même.

Il résulte des attestations testimoniales de **T1.)** et de **T2.)** que le luminaire sur la terrasse ne fonctionnait plus et n'était plus fixé correctement.

Il ne résulte en effet pas des pièces si le luminaire ne fonctionnait plus en raison d'une simple fixation erronée ou si le dysfonctionnement a une autre origine nécessitant un remplacement complet.

A défaut par l'intimée d'avoir prouvé l'état défectueux du luminaire nécessitant son remplacement complet, la demande n'est pas fondée et il y a lieu de réformer le jugement entrepris en ce sens.

- Evacuation des meubles restés dans l'appartement pour un montant de 245.- euros :

Ce montant est contesté pour les mêmes motifs que ceux repris dans le cadre du poste relatif à l'applique murale.

Il résulte des attestations testimoniales de **T1.)** et de **T2.)** que divers meubles non utilisables avaient été laissés par le locataire et qu'ils ont dû transporter ces meubles à la déchetterie.

C'est partant à juste titre que le premier juge a fait droit à cette demande, dont le montant n'est pas surfait, alors qu'il ressort des photos versées en cause et des

attestations testimoniales que des meubles bons pour la casse étaient laissés dans l'appartement par le locataire.

Le jugement entrepris est encore à confirmer sur ce point.

Il découle des éléments qui précèdent qu'**A.)** est à condamner à payer à **B.)** à titre de frais de remise en état la somme de 4.914.- euros (1.000 + 275 + 1.170 + 1.536,50 + 437,50 + 250 + 245).

Quant à la demande relative à l'indemnité d'indisponibilité, rappelant que cette indemnité 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, le premier juge a dit que compte tenu des travaux de remise en état, l'allocation d'une indemnité d'indisponibilité équivalente à un mois de loyer, y compris l'avance sur charges (soit 1.000.- euros) était justifiée.

L'appelant, tout en contestant la justification d'une telle indemnité, fait grief au premier juge d'avoir inclus dans l'indemnité d'indisponibilité l'avance sur charges locatives. Il demande la réformation sur ce point. En tout état de cause, il conteste la durée de l'indisponibilité retenue par le premier juge et demande de la voir réduire à de plus justes proportions.

Il est admis que la reprise de jouissance des lieux 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. L'indemnité est due pendant la durée nécessaire à la constatation des dégâts et pendant la durée des travaux de remise en état (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P. 31 n° 2/2001, n° 192).

Au vu des éléments du dossier, et notamment eu égard aux travaux à entreprendre en raison des dégâts locatifs constatés, y compris les travaux de peinture pris en charge par **B.)**, le tribunal considère, à l'instar du premier juge, que le temps nécessaire à la remise en état peut être évalué à un mois, de sorte qu'une indemnité d'indisponibilité afférente est due au bailleur. Par confirmation du jugement entrepris, il échet partant de condamner **A.)** à payer à **B.)** à ce titre la somme de 1.000.- euros, y compris l'avance sur charges locatives.

L'appelant demande enfin la réformation du jugement entrepris en ce qu'il a fait droit à l'indemnité de procédure réclamée par **B.)**. Par réformation du jugement entrepris, cette demande serait non fondée à défaut par l'intimée de rapporter le caractère inique en son chef de la procédure intentée par elle.

Par adoption des motifs du premier juge, c'est à bon droit qu'**A.)** a été condamné à payer à **B.)** une indemnité de procédure de 400.- euros.

L'appelant sollicite une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel.

Eu égard à l'issue du litige, la demande de l'appelant en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel requiert un rejet.

L'intimée sollicite une indemnité de procédure de 3.000.- euros pour l'instance d'appel.

A l'instar de ce qui vient d'être dit, il serait inéquitable de laisser à la charge de **B.)** l'intégralité des sommes exposées non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a encore lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 350.- euros pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

vidant le jugement du 27 octobre 2015,

dit l'appel principal partiellement fondé,

dit l'appel incident non fondé,

par réformation du jugement entrepris, condamne **A.)** à payer à **B.)** la somme de 11.370,68 euros avec les intérêts légaux sur la somme de 5.000.- euros à compter du 16 juillet 2014, sur la somme de 6.370,68 euros (4.914 + 456,68 + 1.000) à compter du 13 novembre 2014, jours des demandes respectives, chaque fois jusqu'à solde,

donne acte à **B.)** de l'augmentation de sa demande en paiement des frais locatifs pour l'exercice 2014 en instance d'appel,

la dit recevable et fondée,

partant condamne **A.)** à payer à **B.)** le montant de 459,22 euros avec les intérêts légaux à compter du 19 janvier 2016, jour de la demande, jusqu'à solde,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

dit fondée la demande en obtention d'une indemnité de procédure formulée par **B.)** pour l'instance d'appel concurrence du montant de 350.- euros,

partant, condamne **A.)** à payer à **B.)** une indemnité de procédure de 350.- euros pour l'instance d'appel,

dit non fondée la demande d'**A.)** tendant à l'obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

le déboute,

condamne **A.)** aux frais et dépens de l'instance.