

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 216/2016

Audience publique du vendredi, quatre novembre deux mille seize

Numéro du rôle : 175.753

Composition :

Fabienne GEHLEN, vice-président,
Nathalie HAGER, juge,
Jackie MORES, juge délégué,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

A.), demeurant à L-(...),

appellant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 12 février 2016,

comparant par Maître Alain GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

B.), demeurant à CH-(...),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL,

comparant par Maître Eyal GRUMBERG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

L'affaire inscrite sous le numéro 175753 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 22 mars 2016, lors de laquelle elle fut fixée au 4 octobre 2016 pour plaidoiries.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Isabelle CECCARELLI, avocat, en remplacement de Maître Alain GROSS, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Elodie ROUSSEAU, avocat, en remplacement de Maître Eyal GRUMBERG, 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 vendredi, 4 novembre 2016 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête déposée le 10 février 2015 au greffe de la justice de paix de et à Luxembourg, **B.)** a donné convocation à **A.)** de comparaître devant le juge de paix de et à Luxembourg aux fins de le voir condamner à lui restituer la garantie locative d'un montant de 9.000.- euros, sous réserve de tout autre montant à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert, sous peine d'une astreinte de 100.- euros par jour de retard à compter de la notification du jugement. Il s'est encore réservé le droit d'augmenter sa demande en cours d'instance. **B.)** a, en outre, demandé une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de **A.)** au paiement des frais et dépens de l'instance, ainsi que l'exécution provisoire du jugement.

A l'audience des plaidoiries du 1^{er} décembre 2015, **A.)** a formulé une demande reconventionnelle tendant au paiement d'un montant de 21.587,58 euros, soit après déduction de la garantie locative de 9.000 euros, un montant de 12.587,58 euros, du chef de frais de remise en état dus à des dégâts locatifs divers, et à l'état de saleté considérable des lieux loués au moment de la restitution.

Par jugement contradictoire du 5 janvier 2016, le juge de première instance, après avoir reçu la demande en la forme, l'a dit partiellement fondée. Il a partant condamné **A.)** à payer à **B.)** la somme de 8.760.- euros. Il a donné acte à **A.)** de sa demande reconventionnelle tendant à la condamnation d'**B.)** à lui payer la somme de 21.587,58 euros. Après l'avoir reçue en la forme, il l'a dit non fondée et en a débouté **A.)**. Le juge de première instance a débouté **B.)** de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure, a condamné **A.)** au paiement des frais et dépens de l'instance et a rejeté la demande en exécution provisoire du jugement.

Par exploit d'huissier de justice du 12 février 2016, **A.)** a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à voir débouter **B.)** de sa demande en restitution de la garantie bancaire et à voir accueillir sa demande reconventionnelle en obtention du paiement du montant de 12.587,58 euros, avec les intérêts légaux à partir de chaque débours, sinon à partir de la demande en justice, le 21 avril 2015, sinon à compter de la décision à intervenir. Il sollicite l'obtention d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros pour l'instance d'appel, ainsi que la condamnation d'**B.)** au paiement des frais et dépens des deux instances.

B.), concluant à la confirmation du jugement entrepris, formule une demande en obtention d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour l'instance d'appel.

- Moyens et prétentions des parties :

A.) reproche au juge de première instance de l'avoir condamné à restituer la garantie bancaire d'un montant de 8.760.- euros, déduction faite du montant de 240.- euros facturés à titre de frais de nettoyage. Il lui fait encore grief de ne pas avoir fait droit à sa demande reconventionnelle en paiement d'un montant de 21.587,58 euros.

A l'appui de son appel, il soutient que l'immeuble donné en location se serait présenté à la fin du bail dans un état de saleté notoire. Ainsi il soutient que certains murs auraient présenté des taches, alors que d'autres auraient présenté des résidus de colle et de décorations, tout comme les plafonds. Les sols en marbre (séjour, hall, escaliers et paliers) auraient été couverts d'une cire épaisse due à un nettoyage inapproprié. Le carrelage dans la « petite chambre » aurait présenté des taches noires indélébiles.

A.) affirme qu'**B.)** aurait refusé de signer l'état des lieux de sortie, dressé contradictoirement au moment de la remise des clés, et aurait refusé de remédier aux désordres y constatés. Ce faisant **B.)** aurait failli aux obligations contractuelles libellées dans le contrat de bail et à celles découlant des dispositions des articles 1730 et 1732 du code civil.

A.) fait plaider que les dégradations constatées auraient été d'une telle envergure qu'elles auraient nécessité l'intervention de corps de métier spécialisés dont il réclame actuellement le remboursement des factures à savoir :

- | | |
|---|--------------|
| - 30.01.2013 SOC1.) , lave- vaisselle | 564.- euros |
| - 20.03.2013 SOC2.) , entretien chauffage | 320,40 euros |
| - 30.06.2013 SOC3.) , volet électrique salon | 423,20 euros |
| - 04.02.2014 SOC2.) , entretien chauffage | 320,84 euros |

- 27.08.2014 SOC4.), sols chambres,	12.442,59 euros
- 25.08.2014 SOC3.), réglages portes et fenêtres	188,37 euros
- 05.09.2014 SOC5.), remise en peinture et nettoyage	6.474.- euros
- 08.09.2014 SOC6.), grilles de filtre hotte de cuisine	108,33 euros
- 10.10.2014 SOC7.), décapage sols marbre	625.- euros
- 25.11.2014 SOC8.), réglage parabole TV	120,85 euros
	21.587,58 euros

A.) offre de rapporter la preuve des dégâts constatés ci-avant par des photos, des attestations testimoniales, sinon par offre de preuve.

A l'audience publique des plaidoiries du 4 octobre 2016, **A.)** augmente sa demande en paiement d'un montant de 9.000.- euros (=3x 3.000) à titre de perte de loyer pendant la durée des travaux de réfection et de rénovation, soit pour la période du 1^{er} août 2014 au 31 octobre 2014.

B.), contestant les prétentions de **A.)**, fait plaider que ce dernier, lors de la sortie des lieux et de la remise des clés, n'aurait émis aucune réserve ni orale ni écrite. S'y ajouterait qu'il ne se serait jamais vu adresser une mise en demeure pour remédier aux prétendus dégâts. A ce titre, **B.)** conteste également l'état des lieux de sortie versé en cause et non signé.

B.) soutient que les travaux litigieux, eu égard à leur importance et envergure, seraient à qualifier de travaux de rénovation et non pas de simples travaux de réparation et seraient donc à la charge exclusive du bailleur.

- Motifs de la décision :

Le tribunal rappelle que les débats sont clos avec la prise en délibéré de l'affaire. Par ailleurs, le juge doit en toutes circonstances faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction. Il ne peut retenir dans sa décision les moyens, les explications et les documents invoqués ou produits par les parties que si celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement (article 65 alinéas 1er et 2 du nouveau code de procédure civile).

Il s'ensuit que la pièce versée par Maître Eyal GRUMBERG en cours de délibéré est à écarter des débats et n'est donc pas prise en considération.

Il est constant en cause que par contrat de bail du 10 août 2006, **A.)** a donné en location à **B.)** une maison d'habitation sise à **ADR1.**) En application de l'article 5 du

contrat de bail, ce dernier a constitué une garantie locative de 9.000 euros, correspondant à trois mois de loyer, auprès de la banque **BQUE1.**)

Le 24 octobre 2006, **B.)** a constitué la garantie bancaire tel que prévu à l'article 5 du contrat de bail.

Le contrat de bail a été résilié le 25 juin 2014.

A l'instar du juge de première instance, le tribunal rappelle que l'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués en bon état est une obligation de résultat dans son chef.

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

Selon 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 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.

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

Le tribunal relève d'emblée qu'**B.)** a occupé les lieux pendant une durée de 8 ans.

Il n'est donc pas obligé de procéder à une remise à neuf des lieux à la fin du bail, même si l'immeuble lui avait été délivré dans un état impeccable, entièrement rénové.

Il y a cependant lieu de préciser que la présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du code civil n'est qu'une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute. Cette preuve est rapportée si le preneur établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée. Le preneur peut également s'exonérer en établissant que les pertes ou dégâts sont dus à des causes positives, par rapport auxquelles toute faute est exclue dans son chef ou dans le chef de ceux dont il est responsable (M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, p. 344).

Le preneur ne doit, en effet, supporter les conséquences 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 inévitablement dans une certaine mesure.

Il s'ensuit qu'en usant du bien en tant que bon père de famille, il n'encourt aucun reproche, même s'il en résulte inévitablement des traces d'usure.

Le tribunal rappelle encore que 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.

En présence d'états des lieux d'entrée et de sortie, l'obligation de restitution des lieux dans le chef du locataire s'apprécie suivant l'état comparatif des lieux, à son entrée et à sa sortie.

En l'occurrence l'article 4.1 du contrat de bail dispose que « *Le locataire déclare connaître parfaitement les lieux loués et reconnaît les avoir trouvés dans un état entièrement repeint.*

L'inventaire dressé et signé par les deux contractants, fera partie intégrale du présent contrat ».

L'état des lieux d'entrée du 23 octobre 2006 renseigne que les lieux ont été loués non-meublés et propres. La liste annexée relève chambre par chambre les éléments s'y trouvant tout comme l'aspect et l'état des lieux dont notamment des griffes sur le carrelage, du papier peint fissuré et des éclats de peinture sur certains endroits.

L'état des lieux d'entrée est descriptif et, conformément à la loi, contradictoire et détaillé pour être valable.

La même rigueur devant, par essence, s'appliquer à l'état des lieux de sortie.

Concernant la force obligatoire des états des lieux, il convient de souligner qu'un état des lieux établi contradictoirement par le bailleur et le preneur se borne à constater une situation de fait (cf., Cass. fr., 3^{ème}, 23 mai 2002, Bull. 2002 III, n° 109, p. 97, pourvoi n° 01-00938).

Or, force est de constater que la valeur probante de l'état des lieux de sortie en cause du 24 juin 2014 est anéantie, alors que celui-ci ne porte aucune signature et que toutes ses mentions demeurent contestées par **B.**)

S'y ajoute que devant le juge de première instance, **A.**) a lui-même reconnu « *que les dégâts et la saleté qu'il affirme avoir constatés dans l'immeuble donné à bail, au moment de sa restitution par **B.**), ne peuvent être documentés ni par un état de lieux de sortie... ».*

Face à l'absence de valeur probante de l'écrit susmentionné, il y a lieu de se référer, aux attestations testimoniales versées en cause.

B.) en conteste tant la qualité des attestateurs que la pertinence des faits y relatés.

En l'occurrence, dans son attestation testimoniale du 27 février 2016, **C.)** déclare avoir visité la maison en date du 26 juin 2014 et avoir constaté que les sols étaient couverts d'une épaisse couche de cire. Elle a pareillement remarqué des taches sur les murs et les plafonds et que la rampe du garage a été recouverte de mauvaises herbes.

D.), dans son attestation testimoniale du 24 mars 2016, est formel pour retenir que tous les sols étaient couverts d'une épaisse couche lors de son intervention du 16 au 19 septembre 2014. Bien que ces constatations ont eu lieu presque trois mois après le départ du locataire, il n'en demeure pas moins qu'elles permettent de corroborer celles de **C.)**.

Le tribunal retient que l'attestation testimoniale du 8 mars 2016 de **E.)** est à écarter des débats alors qu'il se prononce sur l'état des sols en carrelage entre le 8 et 17 juillet 2014, date de l'intervention de sa société et que ces déclarations restent trop vagues pour permettre de rapporter la preuve d'une dégradation dont la remise en état incombe au locataire. Conformément au plaidoiries de **B.)**, il n'est pas rapporté en cause que les dégâts constatés aux sols (carrelage et parquet) ont nécessité une rénovation complète.

Quant à la facture **SOC5.)** pour la réfection de la peinture, il y a lieu de noter l'état des lieux d'entrée fait état de fissures, de problèmes d'humidité dans le papier peint des différentes pièces de la maison. Au vu du contenu et libellé de l'état des lieux d'entrée précité retenant des dégradations du papier peint, la demande de **A.)** à titre de réfection de la peinture n'est pas fondée, faute d'avoir rapporté de plus amples précisions quant à une éventuelle imputation des dégradations au preneur.

Le tribunal retient par contre que **A.)** a rapporté à suffisance de droit la nécessité de l'intervention de la firme **SOC7.)** pour le décapage des sols et du marbre. Par réformation du jugement entrepris, il y a partant lieu de dire fondée sa demande en remboursement de ce chef d'un montant de 625.- euros.

Le tribunal rappelle que devant le juge de première instance, **B.)** a déjà accepté redevoir le montant de 240.- euros du chef d'une facture pour frais de nettoyage, point non entrepris en appel.

Quant à la présence de mauvaises herbes dans la rampe du garage, le tribunal rappelle que le locataire a quitté les lieux au mois de juin 2014, soit pendant l'été. L'éventuelle présence de mauvaises herbes ne saurait permettre de conclure et de retenir un mauvais entretien des lieux dans son chef.

Pour le surplus, l'offre de preuve est à rejeter alors qu'il est improbable que le fait d'entendre les mêmes témoins sur les mêmes faits permettrait de déceler plus de pertinence et de précisions que les attestations testimoniales d'ores et déjà versées en cause.

Quant à la demande en remboursement du prix d'acquisition du lave-vaisselle d'un montant de 564.- euros, il est constant que, conformément aux plaidoiries d'**B.**), la facture y relative a été établie par **SOC1.)** au nom de l'épouse du locataire.

Il résulte des pièces versées en cause que **A.)** a remboursé à son locataire à ce titre le montant de 564.- euros par virement bancaire du 6 février 2013.

Dans ces circonstances, il est inconcevable à quel titre et pour quelle raison **A.)** entend actuellement revenir à son propre remboursement. Il y a partant lieu de dire non fondée sa demande à ce titre et de l'en débouter.

Pour ce qui est du remboursement des montants de 320,40 euros et de 320,84 euros réclamés à titre de frais dans le cadre d'un contrat d'entretien du chauffage conclu avec la société **SOC2.)**, le tribunal relève d'emblée que le locataire est tiers par rapport au contrat conclu entre cette dernière et le bailleur, qui a partant accepté les conditions et prix du contrat en cause qui ne sauraient être opposables au locataire. Il s'ensuit qu'**B.)** ne saurait être tenu des termes du contrat d'entretien et la demande de ce chef **A.)** est partant non fondée.

La demande de **A.)** du chef du remplacement d'un filtre hotte est également à rejeter alors que la facture versée à l'appui de sa demande est relative à une intervention en date du 14 septembre 2005, soit antérieure à l'entrée des lieux d'**B.)**, le contrat de bail entre parties ayant été conclu le 10 août 2006.

La demande tendant en remboursement des factures de la société **SOC3.)** d'un montant de 423,20 euros et de 188,37 euros est également à rejeter alors que la première facture ne permet pas de conclure si la nature de l'intervention est à qualifier de remplacement d'un store ou de simple remise en état rendue nécessaire par un usage quotidien. La deuxième facture reste à l'état d'allégation de faits faute d'être étayée par une pièce à l'appui.

Il y a également lieu de rejeter la demande en remboursement de **A.)** de la facture de l'**SOC8.)** faute d'être étayée par une pièce à l'appui de ses prétentions.

A l'audience publique des plaidoiries du 4 octobre 2016, **A.)** augmente sa demande en paiement d'un montant de 9.000.- euros correspondant à trois mois de loyer à titre de perte de loyer pendant la durée des travaux de réfection et de rénovation.

Le tribunal relève d'emblée que la présente demande n'a pas été formulée devant le premier juge.

Cependant il est rappelé que la règle de la prohibition des demandes nouvelles en instance d'appel, inscrite à l'article 592 du nouveau code de procédure civile, est

d'ordre privé et non d'ordre public, de sorte que le consentement des parties donne compétence au juge d'appel pour statuer et que le juge a l'obligation de juger le litige dans les termes voulus par les plaideurs. Le consentement de l'intimé peut être tacite et résulter de ce qu'il a conclu au fond sur la demande nouvelle (Cour 2 décembre 1957, Pas. 17, 263).

Dans la mesure où **B.)** s'est limité à contester toutes les demandes de son bailleur et s'est retenu à en conclure à l'irrecevabilité pour être constitutive d'une demande nouvelle prohibée en instance d'appel, le tribunal de céans doit l'analyser.

Il est constant en cause que le bailleur reste en défaut de rapporter la preuve de l'imputabilité de tous les travaux à son locataire notamment de ceux ayant nécessité l'intervention de corps de métiers spécialisés pendant une durée prolongée. S'y ajoute qu'il reste muet sur la raison de l'intervention de plus d'un mois après le départ du locataire de la firme chargée du décapage des sols.

Sa demande du chef de la perte de trois mois de loyer n'est partant pas fondée et il y a lieu de l'en débouter.

L'appel est partant partiellement fondé et il y a lieu de réduire la condamnation pécuniaire de **A.)** du montant de 625.- euros, à titre des frais de décapage des sols.

Pour l'instance d'appel, les deux parties demandent une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, de 2.500.- euros pour **A.)** et de 2.000.- euros pour **B.)**.

N'ayant pas rapporté l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la demande de **A.)** n'est pas fondée.

Au vu de l'issue du présent litige, la demande d'**B.)** n'est pas fondée.

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,

écarte du débat la pièce versée en cours de délibéré par Maître Eyal GRUMBERG pour compte d'**B.)**,

reçoit l'appel en la forme,

le dit partiellement fondé,

partant par réformation partielle du jugement entrepris, du 5 janvier 2016, ramène la demande pécuniaire de **A.)** au montant de 8.135- euros (=8760-625),

dit recevable mais non fondée la demande de **A.)** en obtention d'une indemnité de 9.000.- euros à titre de perte de loyers,

partant en déboute,

dit recevables mais non fondées les demandes respectives de **A.)** et d'**B.)** en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant en déboute,

condamne **B.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel.