

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (Ile chambre)
2024TALCH03/00010

Audience publique du mardi, seize janvier deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2023-00317

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Fakrul PATWARY, premier juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

ENTRE :

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 3 janvier 2023,

ayant comparu par la société à responsabilité limitée WASSENICH LAW Sàrl, établie et ayant son siège social à L-2134 Luxembourg, 54, rue Charles Martel, représentée par son gérant actuellement en fonctions Maître Claude WASSENICH, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 207545, représenté aux fins de la présente procédure par Maître Claude WASSENICH, avocat, demeurant à Luxembourg, qui a déposé son mandat en cours d'instance, actuellement comparant en personne,

ET :

1. PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE2.),

2, PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L- 3251 Bettembourg, 50, rue Valérie Strecker-Steffen,

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL,
comparant en personne.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-00317 du rôle fut appelée à l'audience du mardi, 24 janvier 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 25 avril 2023 pour plaidoiries.

Après plusieurs refixations, l'affaire fut fixée à l'audience du 12 décembre 2023 pour plaidoiries.

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

La partie appelante Madame PERSONNE1.) fut entendue en ses moyens.

Les parties intimés Madame PERSONNE2.) et Monsieur PERSONNE3.), furent également entendus en leurs explications.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 16 janvier 2024 le

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

Il est constant en cause que suivant contrat de bail signé le 13 février 2015, PERSONNE4.), représentée par son tuteur PERSONNE5.), a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE3.) et qu'un état des lieux fut signé le 26 mars 2015.

Il est encore constant en cause que suite au décès de feu PERSONNE4.) en date du 11 août 2020, PERSONNE1.) (ci-après désignée comme « la partie appelante ») a acquis l'appartement suivant acte notarié passé devant le notaire NOTAIRE en date du 20 janvier 2021 et que jusqu'à leur départ PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) (ci-après désignés comme « les parties intimées ») se sont acquittés de leurs loyers et des avances sur charges, que la partie appelante a résilié le contrat de bail pour cause de besoin personnel, qu'un état des lieux a eu lieu en date du 20 juillet 2021 et que les parties intimées ont refusé de signer l'état des lieux de sortie.

Par requête déposée le 27 juillet 2022 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout à lui payer le montant de 2.675,62.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) a encore sollicité la condamnation de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) à lui payer une indemnité de 200.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et elle s'est réservée tous droits, moyens et actions.

A l'audience des plaidoiries devant le juge de paix, la partie appelante a réclamé le montant de 4.950,77.- euros à titre d'indemnisation des dégâts locatifs, demande qu'elle a ventilé comme suit :

- changement des portes et pose d'un nouveau plan de travail :1.930,50.- euros,

- nouveau plan de travail :	184,82.- euros,
- remplacement de la hotte, de la plaque de cuisson, refixation de trois plafonniers et de la porte armoire :	647,90.- euros,
- réparation volet, fourniture de corde et réglage fenêtres :	253,30.- euros,
- nettoyage de l'appartement :	184,28.- euros,
- changement des portes :	1.154,43.- euros,
- remplacement du radiateur :	595,54.- euros.

A l'appui de sa demande, la partie appelante a versé en première instance le contrat de bail, des factures, des photos, une attestation testimoniale ainsi que plusieurs courriels et courriers qui n'auraient jamais été contestés par les parties intimées. Tels documents ont été amplement énumérés et spécifiés dans le jugement dont appel a été relevé en cause, à savoir le jugement rendu en date du 24 novembre 2022 par le juge de paix d'Esch-sur-Alzette (E-Bail-364/22 – Rép.fisc. no 2313/22) [ci-après désigné comme « le jugement entrepris »], de sorte que le tribunal de céans se réfère aux développements y relatifs du jugement entrepris.

A l'audience des plaidoiries devant le juge de paix, les parties intimées (PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont contesté la version des faits telle que présentée par PERSONNE1.) et ils ont conclu au rejet de sa demande en paiement.

Elles ont versé à leur tour des photos prises au moment où ils ont quitté les lieux pour établir que les lieux se trouvaient en bon état.

Elles ont encore fait valoir que lorsqu'elles ont emménagé, l'agent immobilier ne voulait pas faire d'état des lieux d'entrée en disant : « on ne va pas noter tout ça ». Par ailleurs, il y aurait eu de l'humidité un peu partout pour la raison que les lieux n'étaient pas habités pendant plusieurs mois et en 2016 elles auraient dénoncé les problèmes d'humidité au bailleur, mais que ce dernier n'y aurait pas donné suite.

Elles ont encore fait valoir qu'elles ont habité pendant plus de cinq ans dans les lieux, de sorte qu'il y aurait lieu de retenir l'usure normale.

Les parties intimées ont encore fait valoir que PERSONNE1.) ne serait pas allée vivre dans les lieux loués bien qu'elle ait résilié le contrat de bail pour cause de besoin personnel. Elles n'ont pourtant pas tiré une conclusion juridique de leur affirmation.

Par jugement du 24 novembre 2022, le tribunal de paix de et à Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu les demandes principales et reconventionnelle en la forme, a donné acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande pécuniaire, a donné acte à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) de leur demande reconventionnelle en paiement du montant de 1.473,31.- euros à titre de restitution du solde de la garantie locative, a dit fondée la demande principale de PERSONNE1.) à hauteur de 626,69.- euros, a dit fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) pour le montant réclamé de (2.100 – 626,69 =) 1.473,31.- euros, a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) la somme de 1.473,31.- euros (mille quatre cent soixante-treize euros et trente-et-un cents), a dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure et a finalement condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

De ce jugement, PERSONNE1.) a relevé appel par exploit d'huissier de justice du 3 janvier 2023.

Moyens et prétentions des parties

Position de PERSONNE1.)

Par réformation du jugement entrepris, la partie appelante demande à voir recevoir l'appel en la forme, au fond, à voir dire l'appel fondé et justifié et partant à voir dire qu'elle a établi les dégâts qu'elle allègue et a prouvé les dégradations qui dépassent l'usure normale.

Elle demande encore à ce qu'il lui soit donné acte qu'elle se réserve le droit de verser des attestations testimoniales, voire une offre de preuve par témoins prouvant les dégâts matériels dépassant l'usure normale, à voir dire que les dégâts matériels sont justifiés à concurrence de 4.697,47.- euros et partant à voir condamner les parties intimées solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, à payer à la partie appelante du chef des causes susénoncées, la somme de 3.017,86.- euros, cette somme avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

La partie appelante demande encore à voir condamner les parties intimées à lui payer une indemnité de procédure pour l'instance d'appel d'un montant de 700.- euros, à voir condamner les parties intimées à tous les frais et dépens des deux instances, sinon de l'instance d'appel, avec distraction au profit de la sàrl WASSENICH LAW qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance et à se voir réserver tous autres droits, moyens et actions.

Au soutien de ses prétentions, la partie appelante expose, selon les termes de l'acte d'appel ainsi que les moyens et arguments tels que développés à l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, que les parties intimées, ayant pris possession des lieux dans un bon état, devaient les rendre tels quels à la fin du bail, outre l'usure normale. A défaut de constat écrit et contradictoire de sortie des lieux, le bailleur devrait établir les dégâts qu'il allègue et devrait prouver les dégâts dépassant l'usure normale. Telle preuve pourrait être rapportée par le bailleur par tous les moyens de preuve légalement admissibles.

Elle soutient que l'existence même des dégâts locatifs dont l'indemnisation serait réclamée serait prouvée à suffisance de droit par les photos et factures versées en cause par ses soins. De plus, les dégradations dépassant l'usure normale seraient également prouvées à suffisance de droit au vu des pièces versées en cause par ses soins et ce malgré le fait qu'aucun constat écrit de sortie des lieux n'aurait été signé entre parties.

Aux termes de l'acte d'appel, elle fait valoir que les photos versées par les parties intimées en première instance n'auraient pas fait l'objet d'un débat contradictoire entre parties devant le premier juge, de sorte qu'elle demande, à titre principal, que telles photos soient écartées des débats sinon, à titre subsidiaire, qu'elle se réserverait le droit de prendre position par rapport à telles photos en instance d'appel.

Aux termes de l'acte d'appel, elle conclut qu'il y aurait lieu, au vu des pièces et explications fournies par ses soins et des preuves rapportées par elle, de condamner, par réformation du jugement entrepris, les parties intimées à lui payer la somme totale de 3.017, 86.- euros se décomposant comme suit :

[4.950,77.- euros – 253,30.- euros (cordon du volet) + 420,39.- euros (solde charges)]
= 5.117,86.- euros – 2.100.- euros (garantie locative) = 3.017,86.- euros.

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, elle développe en termes de plaidoiries les mêmes moyens et arguments que ceux déjà développés devant le premier juge et selon les termes de l'acte d'appel sauf à modifier sa demande en indemnisation (et ce selon ses dires notamment suite à une rectification du montant du solde du décompte des charges) pour la porter au montant de 3.385,71.- euros se décomposant comme suit :

2.100.- euros (caution) – 4.934,77 euros (dégâts matériels) – 550,94.- euros (solde charges) = 3.385,71.- euros.

Quant aux photos versées par les parties intimées au tribunal de céans, photos qui selon les dires mêmes des parties intimées n'ont été adressées par courriel qu'au tribunal de céans et n'ont pas été communiquées à la partie appelante préalablement à l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, la partie appelante demande à ce que telles pièces soient écartées des débats pour ne pas lui avoir été communiquées en temps utile avant l'audience pour qu'elle puisse valablement en prendre connaissance et préparer sa défense par rapport à telles pièces. Dans ce contexte, elle réitère que ces photos, à supposer qu'il s'agisse des mêmes photos que celles non communiquées à la partie appelante en appel, n'auraient pas fait l'objet d'un débat contradictoire en première instance.

Position de PERSONNE2.) et à PERSONNE3.)

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, les parties intimées réitèrent en termes de plaidoiries les mêmes moyens et arguments que ceux développés devant le premier juge.

Elles contestent la version des faits telle que développée par la partie appelante et ils concluent au rejet de la demande de paiement de la partie appelante à l'exception toutefois du chef de la demande tendant à la réparation du volet à hauteur de 253,30.- euros (montant qu'elles seraient prêtes à payer de ce chef) et d'un montant de 373,39.- euros qu'elles seraient prêtes à payer à la partie appelante à titre de solde des charges jusqu'au 22 juillet 2021.

Elles maintiennent leur demande en restitution de la caution à hauteur de 2.100.- euros.

Quant aux photos qu'elles ont envoyées au tribunal de céans en annexe d'un courriel du 7 décembre 2023, les parties intimées indiquent qu'il s'agirait des mêmes pièces que celles dont elles auraient fait état devant le premier juge.

Elles admettent et confirment qu'elles n'ont pas communiquées telles pièces à la partie appelante avant l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans.

Motifs de la décision

1. Quant à la recevabilité de l'appel

L'appel est à déclarer recevable alors qu'il a été fait en la forme et dans le délai légal.

2. Quant à la demande formulée par la partie appelante tendant au rejet des pièces versées par les parties intimées au tribunal de céans et non communiquées avant l'audience

Il est constant et non contesté en cause que les photos qui ont été envoyées au tribunal en annexe d'un courriel du 7 décembre 2023 n'ont pas été communiquées avant l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans à la partie appelante.

Il s'y ajoute que la partie appelante soulève aux termes de son acte d'appel que telles photos n'auraient pas fait l'objet d'un débat contradictoire devant le premier juge.

Au vu des éléments qui précèdent, le tribunal de céans décide de dire fondée la demande de la partie appelante en rejet de ces pièces et en conséquence d'écarter des débats telles pièces. Le tribunal de céans ne prendra ainsi pas en considération telles pièces dans le cadre de la présente instance d'appel.

3. Quant au bien-fondé de l'appel

La partie appelante fait état de divers dégâts locatifs et, par réformation du jugement entrepris, réclame au dernier stade de ses plaidoiries, le remboursement de frais de remise en état à hauteur d'un montant de 4.934,77 euros.

Elle demande également, par réformation, la condamnation des parties intimées au paiement du montant de 550,94.- euros à titre de solde de charges.

La partie appelante ne s'oppose pas à ce qu'il soit procédé à une compensation entre sa créance envers les parties intimées à titre de dégâts locatifs et solde des charges et la créance des parties intimées à son égard à titre de garantie locative de 2.100.- euros à restituer.

a) Quant aux dégâts locatifs

Le tribunal de céans rappelle d'abord qu'il ne prendra pas en considération les pièces versées par les parties intimées au tribunal de céans alors que celles-ci n'ont pas été communiquées préalablement à la partie appelante.

A l'instar du premier juge, le tribunal de céans retient encore qu'il n'y a pas lieu de prendre en compte à titre d'état des lieux de sortie entre parties, faute par les parties intimées de l'avoir signé et au vu du fait que tel état a été rédigé à la main par PERSONNE1.), l'état des lieux de sortie du 22 juillet 2021 produit en cause par la partie appelante.

L'étendue du dossier tel qu'il sera pris en considération par le tribunal de céans afin d'apprécier le bien-fondé ou non des demandes formulées par la partie appelante à l'égard des parties intimées étant ainsi précisé, il y a lieu de rappeler, à l'instar du premier juge, que 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 (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 (TAL 5 février 1987, rôle no 35323).

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).

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.

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 ; tout usage, fût-il normal, est en effet de nature à laisser des traces dans une certaine mesure (TAL, 24.02.2015, rôle no 156.246).

En vertu de l'article 1315 du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Il appartient dès lors à PERSONNE1.) de rapporter la preuve de la réalité de sa créance.

A l'instar du premier juge, quoique partiellement pour d'autres motifs, le tribunal de céans retient que la partie appelante n'a pas établi à suffisance de droit les dégradations dont elle se prévaut dépassant l'usure normale après une location de plus de 6 ans.

En effet, en l'absence d'état des lieux de sortie contradictoire, au vu des contestations formelles des parties intimées et des explications fournies par les parties intimées pour leur défense ainsi qu'au vu du fait qu'il ressort même de certaines des photos versées en cause par la partie appelante qu'il existait un problème d'humidité dans l'appartement loué susceptible d'avoir causé (du moins partiellement) certains des dégâts locatifs dont la partie appelante demande indemnisation, il y a lieu de retenir que la partie appelante reste en défaut de prouver à suffisance de droit que les dégradations dont elle se prévaut dépassent l'usure normale.

Il s'y ajoute que le premier juge a retenu à juste titre que la partie appelante reste en défaut de prouver que la plaque de cuisson et la hotte ne fonctionnaient plus à la sortie des lieux des locataires.

Au vu de ce qui précède, et eu égard au fait que les parties intimées sont d'accord à prendre à leur charge le montant de 253,30.- euros, il convient, par confirmation du jugement entrepris, de dire fondée la demande de la partie appelante pour le montant de 253,30.- euros à titre d'indemnisation des dégâts locatifs.

b) Quant au décompte des charges

La partie appelante demande au dernier état de ses plaidoiries, la condamnation des parties intimées au paiement du montant de 550,94.- euros à titre de solde de charges.

A l'instar du premier juge, il y a lieu de retenir qu'il ressort des éléments du dossier que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont d'accord à régler un montant de 373,39.- euros à titre de décompte charges.

Au vu des pièces versées par la partie appelante quant à telle demande, le tribunal constate et retient que la partie appelante reste en défaut d'expliquer le montant réclamé de 550,94.- euros. En outre, tel montant n'est pas non plus retraçable au vu du décompte charges versé en cause.

Au vu de ce qui précède, il y a dès lors lieu d'allouer à la partie appelante le montant non contesté de 373,39.- euros à titre de solde de charges redu par les parties intimées.

c) Conclusion

Au vu des développements qui précèdent, le tribunal décide, par confirmation du jugement, quoique partiellement pour d'autres motifs, qu'il y a lieu de dire fondée la demande principale de PERSONNE1.) à hauteur de 626,69.- euros et par conséquent

de dire la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) et de PERSONNE2.) fondée pour le montant réclamé de (2.100 – 253,30 – 373,39 =) 1.473,31.- euros.

En conséquence de ce qui précède, il y a dès lors lieu, par confirmation du jugement entrepris et après compensation entre les dettes respectives, de condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) et à PERSONNE2.) la somme de 1.473,31.- euros (mille quatre cent soixante-treize euros et trente-et-un cents).

4. Quant aux demandes accessoires

PERSONNE1.) demande au dernier stade de ses plaidoiries l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 250.- euros pour l'instance d'appel.

A vu de l'issue du litige et dans la mesure où l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge, il y a lieu de dire non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

5. Quant aux frais et dépens

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens de l'instance.

C'est partant à bon droit que le premier juge a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de la première instance.

Au vu de l'issue finale du litige, PERSONNE1.) est également à condamner au paiement des frais et dépens de 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,

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

confirme le jugement entrepris,

dit recevable mais non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure en instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.