

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2024TALCH03/00027

Audience publique du mardi, treize février deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2023-10190

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Anne SCHREINER, juge-déléguée,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

1) PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.), et son époux,

2) PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Yves TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 15 décembre 2023,

comparant par Maître Nicolas BAUER, avocat à la Cour, demeurant à Sanem,

E T :

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Yves TAPELLA,

ne comparant pas.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-10190 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 23 janvier 2024, lors de laquelle elle fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Ludovic MATHIEU, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Nicolas BAUER, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

PERSONNE3.) ne comparut ni en personne, ni par mandataire.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 13 février 2024 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée en date du 5 septembre 2023 au greffe de la justice de paix de et à Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.) et PERSONNE2.) ont demandé la convocation de PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner à leur payer la somme de 30.000.- euros à titre de dommages et intérêts, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Les requérants ont encore sollicité la condamnation de la partie défenderesse à leur payer une indemnité de procédure de 3.000.- euros ainsi que l'exécution provisoire du jugement.

Bien que régulièrement convoquée, PERSONNE3.) n'a comparu ni par personne, ni par mandataire à l'audience des plaidoiries de première instance. La convocation n'ayant pas été remise à sa personne, le juge de paix a statué par défaut à son encontre en application des dispositions de l'article 79 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile.

Par jugement du 10 novembre 2023, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE3.), contradictoirement à l'égard des parties demanderesse et en premier ressort, a dit recevable la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), l'a dite partiellement fondée et a condamné PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 2.000.- euros avec les intérêts au taux légal à partir du 5 septembre 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il a débouté PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure, a dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement et a condamné PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 15 décembre 2023 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent à voir condamner PERSONNE3.) à leur payer la somme de 30.000.- euros à titre de dommages et intérêts, avec les intérêts au taux légal tels que de droit à compter du dépôt de la requête le 5 septembre 2023.

Subsidiairement, ils sollicitent la nomination d'un expert.

Ils demandent encore à voir condamner PERSONNE3.) au remboursement des honoraires d'avocat évalués à 3.990,62 euros avec les intérêts légaux tels que de droit à compter du présent acte d'appel, réclament une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 3.500.- euros et sollicitent la condamnation de PERSONNE3.) aux frais et dépens des deux instances.

PERSONNE3.) n'a pas comparu, ni en personne, ni par représentation.

Le présent jugement est réputé contradictoire à l'égard de PERSONNE3.) suivant l'article 79 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile, l'acte d'appel lui ayant été remise à personne.

Position des parties appelantes

Suivant contrat de bail daté du 10 mars 2005, les parties appelantes auraient donné en location à PERSONNE3.) à partir du 1^{er} avril 2005 une maison d'habitation sise à ADRESSE3.) en contrepartie d'un loyer de 800.- euros par mois.

PERSONNE3.) aurait finalement quitté les lieux loués le 28 février 2023.

Le constat d'huissier de justice dressé en date du 24 mars 2023 ferait état de multiples dégradations. Par ailleurs, la maison aurait été laissée dans état de saleté avancé et aucune remise en état quelconque n'aurait jamais eu lieu.

Ledit contrat de bail du stipulerait spécifiquement sous l'article dénommé « MIETVERTRAGSBEDINGUNGEN » que « *Der Mieter erklärt das von ihm im frisch renoviertem Zustand übernommene Haus besichtigt zu haben und verpflichtet sich dasselbige bei Auszug in einem vergleichbaren Zustand zu hinterlassen (...)* ».

Il est reproché au premier juge d'avoir omis de prendre en compte l'intégralité des dégâts locatifs, dont notamment les portes intérieures abimées, la boîte aux lettres qui ne tiendrait plus qu'avec du ruban adhésif, l'absence de la plupart des luminaires, les placards cassés, les baguettes d'angle de l'arche séparant le couloir menant aux escaliers cassées, les lames de parquet cassées, tous les interrupteurs cassés, le robinet mitigeur cassé dans la cuisine, les télécommandes du garage manquantes, le parquet décoloré et les lames cassées, les marches d'escalier abimées, les carreaux de carrelage manquants

dans la salle de bain et les portes serviettes cassées, la porte de placard manquante dans la salle de bain, la mousse couvrant les dalles et bordures extérieures, etc.

L'état de la maison nécessiterait l'intervention de spécialistes que ce soit pour le nettoyage, pour les diverses réparations, sinon la remise en état des espaces extérieurs.

Or, la locataire se serait engagée à restituer les lieux en fin de bail dans un état comparable à l'état « *fraichement rénovée* » de la maison qu'elle aurait reçue en début de bail.

En ne restituant pas l'immeuble dans l'état où elle l'a reçu, c'est-à-dire fraîchement rénové, la locataire aurait engagé sa responsabilité contractuelle à l'égard des bailleurs et devrait être condamnée à réparer leur préjudice. Toute l'économie du contrat reposerait sur le fait qu'en contrepartie d'un loyer « *modique* » de 800.- euros pour la location d'une maison unifamiliale, celle-ci aurait été à restituer dans le même état locatif qu'à la remise des clés, soit « *fraichement rénové* ».

Motifs de la décision

1. Quant à la demande en dommages et intérêts

Le tribunal rappelle qu'il est de principe 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.

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.

Au vu de l'ensemble des principes exposés ci-dessus, il appartient partant aux parties appelantes d'établir que PERSONNE3.) a causé à la maison louée des dégradations excédant celle d'une usure normale pendant un laps de temps d'environ 18 ans.

Les parties appelantes se réfèrent à l'article intitulé « MIETVERTRAGSBEDINGUNGEN » du contrat de bail se lisant, notamment, comme suit : « (...) *Der Mieter erklärt das von ihm im frisch renoviertem Zustand übernommene Haus besichtigt zu haben und verpflichtet sich dasselbige bei Auszug in einem vergleichbaren Zustand zu hinterlassen (...)* » et estiment que PERSONNE3.) se serait ainsi engagée à remettre la maison en pristin état à la fin du bail, indépendamment de toute question d'usure ou de vétusté.

Il est certes vrai que le contrat de bail prévoit que PERSONNE3.) reconnaît avoir reçu la maison en état rénové et qu'elle dit s'engager à remettre à la maison en fin de bail dans un état comparable.

Toujours est-il qu'en application des principes et articles du code civil exposés ci-dessus, il y a lieu de prendre en compte l'usure résultant d'un simple usage normal de la chose, de sorte que la clause litigieuse est à comprendre en ce sens que PERSONNE3.) s'est engagée à restituer la maison en fin de bail en bon état, tout en prenant en considération une occupation en continue pendant environ 18 ans.

Faire abstraction de l'usure normale et de la vétusté engendrées pendant l'occupation des lieux donnés en location reviendrait à faire bénéficier le bailleur non seulement d'une rentrée d'argent sous forme de loyers pendant toute la durée de location mais également à lui fournir en fin de bail un bien en état neuf aux frais du locataire, voire même un bien en meilleur état qu'en début du bail étant donné que les rénovations, prétendument à entreprendre par le locataire, correspondraient nécessairement au standard de 2024.

Une telle approche reviendrait pour le locataire à une charge hors toute proportion et serait en contradiction flagrante avec l'article 1732 du code civil, face à un bailleur qui quant à lui n'aurait qu'à attendre l'arrivée du loyer, tout en se contentant à la fin du bail d'un bien immobilier en état neuf au goût du jour.

Alors même que le locataire est obligé de jouir du bien loué en bon père de famille en évitant autant que possible d'endommager le bien du bailleur, il n'est certainement pas censé se substituer au propriétaire pour financer des travaux de rénovation de fond en comble, travaux tels que décrits et spécifiés en leur ensemble dans le devis versé en instance d'appel par les parties appelantes, après que les bailleurs se sont abstenus de les faire pendant 18 ans.

A rappeler encore l'article 1755 du code civil qui prévoit encore que même « *aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires, quand elles ne sont occasionnées que par vétusté (...)* ».

L'argument que le loyer, qualifié de « *modique* » par les parties appelantes, de 800.- euros par mois pour la maison entière aurait sous-entendu une remise à neuf de la maison en fin de bail laisse également d'être fondé.

En effet, il ne faut pas perdre de vue que

- le contrat de bail a été conclu en 2005 et que le marché immobilier de l'époque n'est en rien comparable à celui de 2023 ;
- les bailleurs étaient libres d'augmenter le loyer en cours de bail.

C'est partant à bon droit que le premier juge a retenu que la locataire n'est tenue qu'à ce qui dépasse l'usure normale, compte tenu d'une occupation pendant 18 ans.

Afin d'établir leurs dires, les parties appelantes versent un constat d'huissier de justice dressé en date du 24 mars 2023 duquel il ressort à titre de remarques générales que « *la maison est très sale dans son ensemble : tant les sols, que les murs sont crasseux, défraîchis, abîmés et tachés. Il en va de même pour le mobilier intégré de la cuisine, les bacs à lessivier dans la cave, les étagères, ainsi que la baignoire dans la salle de bains.*

Les portes intérieures sont abîmées.

De nombreux caches des interrupteurs et des prises électriques sont cassés.

Monsieur PERSONNE2.) déclare qu'il avait des luminaires dans chaque pièce et que la plupart sont manquants. (...) »

Ledit constat retient ensuite plus précisément que

- la boîte aux lettres ne se ferme pas à clé ;

- les dalles en ciment et le chemin bordant la pelouse sont couverts par des mousses ;
- le grille devant les fenêtres de la cave est détériorée dans sa partie inférieure ;
- le système de verrou avec une chaînette au niveau de la porte d'entrée ne fonctionne pas ;
- les baguettes d'angle au niveau de l'arche qui sépare le couloir d'entrée du couloir menant aux escaliers sont cassées côté entrée et manquante côté escalier, laissant apparaître de la maçonnerie abîmée ;
- la poignée de l'armoire refermant le tableau électrique est cassée ;
- une lame de parquet est cassée et le parquet présente une tache rectangulaire ;
- la poignée de la porte menant vers la cuisine est manquante ;
- la peinture sur la tablette du rebord de la fenêtre est écaillée et le rebord de fenêtre est très sale ;
- le mobilier tout comme l'électroménager de la cuisine, est très sale et abîmé par endroits ;
- le robinet mitigeur n'est pas fixé correctement ;
- l'intérieur du congélateur est couvert de glace ;
- les portes du réfrigérateur et du congélateur sont désolidarisées des portes du mobilier intégré correspondant ;
- la poignée du lave-vaisselle est cassée et le clapet du compartiment à détergent est manquant ;
- les marches d'escalier menant vers le premier étage et le parquet des palier et demi palier sont sales, usés et non-entretenus, et les murs sont tachés et défraîchis
- le parquet de la chambre 1 est décoloré, des moisissures sont visibles au mur, la porte est abîmée ;
- le parquet de la chambre 2 est rayé et les murs sont tachés et défraîchis, de nombreux trous sont visibles, des câbles électriques sortent du sol et serpentent le long d'une plinthe et autour du chambranle de la porte, de nombreuses taches brunâtres sont visibles autour sur le radiateur ;
- des carreaux de carrelage dans la salle de bain sont manquants au mur au-dessus de la baignoire et des carreaux cassés sont entreposés au pied de cette dernière, les ports serviettes sont cassés, la porte centrale de l'armoire de toilette au-dessus du lavabo est manquante ;
- des traces brunâtres sont visibles aux murs de l'escalier menant vers le deuxième étage ;
- la partie supérieure du chambranle du grenier est manquante ;
- le plafond en mansarde présente des trous entre les deux fenêtres.

A l'instar du premier juge, le tribunal retient que les bailleurs auraient nécessairement dû faire procéder à un rafraîchissement des peintures et des plafonds de la maison après le départ de la locataire.

Nonobstant les dégâts constatés qui ne sauraient dépasser une usure normale après une occupation en continue pendant 18 ans et ce dans une maison qui était déjà tout sauf neuve en 2005, il résulte toutefois du constat que la maison a été laissée dans un état de propreté insuffisant. Il en va de même du non-entretien du parquet.

Dans ces conditions, il n'y a pas non plus lieu de faire droit à la demande subsidiaire des parties appelantes tendant à voir instituer une expertise judiciaire.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, de fixer *ex aequo et bono* la participation de PERSONNE3.) aux frais de remise en état à 2.000.- euros.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 2.000.- euros, à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 5 septembre 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

2. Quant aux frais d'avocat

Par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (rôle n° 5/12) a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constituent pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. Suivant cette décision, les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. La Cour a, en effet, retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du code civil.

Or, pour prétendre à cette indemnisation, il est évident que l'action de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), pour laquelle ils ont mandaté et payé un avocat, soit couronnée de succès, faute de quoi, l'attitude procédurale de son adversaire n'est pas susceptible d'être qualifiée de fautive, ce qui est la condition première de la mise en œuvre de la responsabilité délictuelle qui est à la base de la demande en remboursement d'honoraires.

En l'espèce, force est de constater que l'appel de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) vient d'être déclaré non fondé. Les parties appelantes ne sauraient donc argumenter que ce serait l'attitude et la faute de PERSONNE3.) qui l'auraient obligée à recourir aux services d'un avocat pour introduire une procédure d'appel à l'égard du jugement entrepris. La demande des parties appelantes en remboursement des frais d'avocat est partant à dire non-fondée et il y a lieu de débouter les parties appelantes de telle demande.

3. Quant aux demandes accessoires

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

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

Il échet partant de condamner PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) aux 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,

partant confirme le jugement entrepris du 10 novembre 2023,

déboute PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.) et PERSONNE2.) de leur demande en remboursement des frais d'avocat,

déboute PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.