

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2025TALCH03/00010

Audience publique du mardi, quatorze janvier deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-06692

Composition :

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

E N T R E :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, de Luxembourg du 24 juillet 2024,

intimé sur appel incident,

comparant par Maître Cyril CHAPON, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES,

appelante par appel incident,

comparant par Maître Catia DOS SANTOS, avocat la Cour, demeurant à Dudelange.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-06692 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du mardi, 13 août 2024, lors de laquelle elle fut renvoyée à la troisième chambre à l'audience publique du mardi, 17 septembre 2024 pour fixation pour plaidoiries. A l'audience du 17 septembre 2024, l'affaire fut fixée au 22 novembre 2024 pour plaidoiries. A l'audience du 22 novembre 2024, elle fut refixée au 17 décembre 2024 afin de permettre aux parties de verser le certificat de notification du jugement entrepris. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Marie KELLER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Cyril CHAPON, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Catia DOS SANTOS, 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, 14 janvier 2025 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée en date du 20 février 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation d'PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour la voir condamner à lui payer la somme de 6.082,89 euros, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il a encore sollicité une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, demandé à voir assortir le jugement de l'exécution provisoire ainsi qu'à voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

PERSONNE2.) a réclamé reconventionnellement le montant de 563,67 euros au titre des charges locatives trop-payées ainsi que le montant de 3.500.- euros au titre de remboursement de la garantie locative.

Elle a encore sollicité l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Par jugement du 31 mai 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a dit les demandes principale et reconventionnelle recevables en la forme et partiellement fondées, et a, après compensation, condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 3.563,67 euros.

Il a débouté les parties de leurs demandes respectives en octroi d'une indemnité de procédure, a dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le jugement de l'exécution provisoire, a

fait masse des frais et dépens de l'instance et les a imposés pour deux tiers à PERSONNE1.) et pour un tiers à PERSONNE2.).

Par exploit d'huissier de justice du 24 juillet 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel **limité** contre le prédit jugement, lui notifié en date du 20 juin 2024.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à voir condamner PERSONNE2.) au paiement du montant de 6.082,89 euros du chef de dégâts locatifs.

Il ne conteste pas le jugement entrepris en ce qu'il a dit fondée la demande de PERSONNE2.) en remboursement du montant de 563,64 euros au titre du trop-payé de charges locatives pour l'année 2022.

Il demande toutefois à se voir décharger de la condamnation en restitution de la garantie locative d'un montant de 3.500.- euros.

Pour autant que de besoin, il formule une offre de preuve par témoin et demande à faire entendre PERSONNE3.).

Il réclame une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour la première instance et encore une fois de 1.500.- euros pour l'instance d'appel.

Il demande finalement à voir condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de Maître Cyril CHAPON, affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE2.) interjette appel incident et demande, par réformation du jugement entrepris, à se voir décharger de la condamnation au paiement de la somme de 500.- euros au titre de moins-value pour menues réparations.

Elle demande la confirmation du jugement entrepris pour le surplus et réclame encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

L'appelant expose que suivant contrat de bail du 6 février 2019, il aurait donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à ADRESSE3.). Le bail aurait pris fin le 1^{er} février 2023, date à laquelle un état des lieux de sortie aurait été réalisé.

Il résulterait notamment de l'état de lieux de sortie qu'au niveau du living, la porte fenêtre donnant sur le balcon ne fermait plus, tout comme la fenêtre se situant à gauche de la pièce et, qu'au niveau de la cuisine, la poignée de la fenêtre était cassée. Par ailleurs, de nombreux autres dégâts locatifs auraient été constatés, dont notamment des traces de moisissure du côté de l'évier de la cuisine, de la peinture décollée, respectivement

arrachée à plusieurs endroits sur les meubles de la cuisine, un store défectueux et le bas de la porte abimé dans la grande chambre à coucher et dans la salle de bains, un lavabo bouché, un meuble sous le lavabo cassé.

PERSONNE1.) chiffre sa demande en dégâts locatifs subis au montant total de 6.082,92 euros se ventilant comme suit : 9.646,56 euros (facture de la société SOCIETE1.) – 3.500.- euros (garantie locative) – 563,64.- euros (charges trop payées par la partie intimée en 2022) + 500.- euros (moins-value pour dégâts causés par la locataire au niveau de la peinture).

Il conteste que les châssis et quincaillerie des fenêtres et porte-fenêtre auraient présenté un vice à la base qui aurait eu pour conséquence leur détérioration. La société SOCIETE1.) aurait bien indiqué dans son devis que différents raccords avaient été forcés, et ce en l'absence d'un vice préexistaient.

L'état des lieux d'entrée ne ferait pas état d'un quelconque vice au niveau des châssis et quincaillerie des fenêtres et porte-fenêtre. Durant toute la relation contractuelle entre parties, la locataire n'aurait jamais signalé un prétendu défaut affectant les châssis ou la quincaillerie. Lors de l'état des lieux de sortie, elle n'aurait pas non plus fait mention que la réparation des prédicts dégâts relèverait de la responsabilité du bailleur.

Bien que le premier plan de paiement convenu entre parties n'ait pas été respecté par la locataire et que le deuxième plan de paiement aurait été refusé par PERSONNE1.), les parties auraient malgré tout trouvé un « *accord ferme et définitif* » sur la matérialité des dégâts locatifs ainsi que sur le prix des travaux de remise en état à payer par la locataire.

2. PERSONNE2.)

PERSONNE2.) résiste à la demande en estimant que le problème au niveau des porte-fenêtre et fenêtres ne serait aucunement lié à un défaut d'entretien de sa part mais proviendrait de la vétusté des fenêtres (plus de 20 ans) menant à un défaut affectant les châssis, plus précisément la quincaillerie tel que cela résulterait du devis de la société SOCIETE1.). Tel dégât relèverait bien de la responsabilité du bailleur.

L'attestation testimoniale de PERSONNE3.), accompagnée de photos ne permettraient pas d'établir un quelconque dégât au niveau des fenêtres datant d'il y a plus de 20 ans et dont le système de quincaillerie ne serait pas apparent.

S'agissant de la moins-value de 500.- euros, non seulement on ignorerait de quelles prétendues réparations il s'agirait concrètement mais encore aucune facture y afférente ne serait produite aux débats. Elle ajoute que l'écaillement de la peinture proviendrait d'une usure normale qui ne serait pas imputable au locataire mais au fait que la peinture n'aurait pas été adaptée au milieu chaud d'une cuisine.

Motifs de la décision

1. Quant aux dégâts locatifs

a. Les fenêtres

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. 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 une 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.

Il appartient partant à PERSONNE1.) d'établir que PERSONNE2.) a causé à l'appartement loué des dégradations excédant celle d'une usure normale.

Il résulte des pièces versées qu'un état des lieux d'entrée a été établi de manière contradictoire duquel il résulte que l'appartement donné en location s'est trouvé dans un bon état locatif général.

Un état des lieux de sortie a été établi de manière contradictoire en date du 1^{er} février 2023, dont il en ressort notamment que

- dans le living : la porte-fenêtre ne ferme plus, il en va de même pour la fenêtre à gauche ;
- le mur extérieur du balcon présente des taches ;
- dans la grande chambre : le store est défectueux, il y a des impacts en bas de la porte, une fuite au niveau du radiateur et sept trous dans le mur ;
- dans la salle de bains : le meuble se trouvant sous le lavabo est cassé et devra être remplacé, le bas de la porte est abîmé, les joints sont noirs sur le carrelage mural et le mur est humide du côté de la douche, le plafond est affecté de traces d'humidité du côté douche, l'eau ne s'écoule pas normalement dans le lavabo en raison du siphon qui a été remplacé par la locataire ;
- dans la cuisine : le mitigeur de l'évier et la poignée de la fenêtre sont cassés, il existe des traces de moisissures sur le mur situé du côté de l'évier et la peinture est décollée/arrachée à plusieurs endroits sur les meubles de la cuisine ;
- dans l'entrée et le couloir : le chambranle de la porte d'entrée est rouillé et les murs du côté de la salle de bains sont humides.

Le tribunal tient à préciser d'emblée, et à l'instar du premier juge, que s'il ressort certes de l'échange de courrier et de mails entre parties qu'PERSONNE2.) a proposé dans un premier temps **et dans une tentative de conciliation**, de rembourser à PERSONNE1.) la somme de 6.082,89 euros (9.646,56 – 3.500 (garantie locative) – 563,64 (charges trop payées pour l'exercice 2022) + 500.- euros (moins-value pour les dégâts au niveau de la peinture) moyennant paiement de mensualités de 500.- euros et ensuite moyennant paiement de mensualités de 250.- euros, aucune des deux propositions n'ayant été exécutées, **elle n'a cependant à aucun moment reconnu sa responsabilité**.

Il convient donc d'examiner la question de savoir si les susdits problèmes sont imputables à la locataire.

PERSONNE1.) produit aux débats une offre de prix émise par la société SOCIETE1.), datée du 28 mars 2023 d'un montant total de 9.646,56 euros TTC concernant la fourniture et pose de trois nouveaux châssis de fenêtre (cuisine, salle à manger et porte-fenêtre) et se lisant notamment comme suit :

*« Suite à ma visite (...) ma constatation a été que les fenêtres vues **avaient un problème au niveau de leur quincaillerie**. Le système de quincaillerie employé pour ces châssis est un système de tringlerie coulissante et aboutée aux différents angles et au niveau des boîtiers de poignées. Ce sont justement ces différents raccords (forcés) qui posent problème et qui empêchent la quincaillerie de fonctionner et ainsi par la même occasion*

de verrouiller les châssis. **La date indiquée dans le vitrage (début année 2000)** a permis de se rendre compte que la quincaillerie n'existe pas ou plus pour réparer ces châssis. Ils doivent être remplacés par de nouveaux châssis. (...) »

PERSONNE3.), menuisier auprès de la société SOCIETE1.), atteste que :

« En date du 07/03/2023, (...), je me suis rendu dans l'appartement de Monsieur PERSONNE1.) (...). Et ce pour une vérification de quincaillerie de châssis en aluminium. (...) j'y ai constaté que les fenêtres existantes faisaient état de défektivité. La poignée de la fenêtre de la porte cuisine avait notamment été forcée et arrachée durant son utilisation (photo).

La porte-fenêtre ne se verrouillait plus. (...) Le système particulier mais simple d'utilisation et d'entretien, je l'ai testé avec une poignée et était particulièrement dur pour son mécanisme de **par son manque d'entretien**. Il m'était difficile voir impossible (fenêtre cuisine et porte-fenêtre) d'actionner les triangles de fermeture. (...)

Les quincailleries étant visibles à l'ouverture de la fenêtre, il était dès lors possible et conseiller de réaliser un entretien facile et régulier pour leur bon fonctionnement.

La date de fabrication du vitrage indiquait que les fenêtres dataient du début 2020 [le tribunal tient à signaler qu'il doit manifestement s'agir d'une erreur matérielle et qu'il y a lieu de lire « début 2000 » comme il ressort du devis prémentionné et étant donné que ce point n'a jamais été remis en cause par les parties durant leurs plaidoiries]. (...)

Quant une poignée force, il est préférable de vérifier pourquoi elle force. (...)

Entretien et réglage qui faisaient défaut et qui ont contribué au changement des fenêtres. »

PERSONNE3.) ayant d'ores et déjà formulé une attestation testimoniale sur les mêmes faits qu'actuellement offerts en preuve par audition du même témoin, l'offre de preuve formulée par PERSONNE1.) est d'emblée à rejeter.

Il y a encore lieu de relever que les photos accompagnant la prédite attestation testimoniale ne sont d'aucune pertinence pour la solution du litige. Elles montrent certes une quincaillerie apparente sur les bords des châssis de fenêtres ainsi qu'une poignée de fenêtre cassée mais ne permettent en rien d'imputer les dégâts à la locataire, notamment en ce que la simple quincaillerie apparente ne saurait suffire pour conclure à un défaut d'entretien dans le chef de la locataire.

Force est ensuite de constater qu'il résulte certes du devis précité, lu ensemble avec l'attestation testimoniale de PERSONNE3.) que les châssis de fenêtre présentaient des problèmes suite à un défaut d'entretien. Or, le tribunal tient à souligner que les fenêtres ensemble avec le châssis et la quincaillerie datent du début des années 2000, soit il y a presque 25 ans (!) entretiens. Or, le contrat de bail de PERSONNE2.) remonte au 6

février 2019, soit 19 années après l'installation des châssis de fenêtre et quincailleries litigieuses.

Même à admettre pour les seuls besoins de la cause qu'PERSONNE2.) ne s'est effectivement pas adonnée à un entretien régulier de la quincaillerie, toujours est-il que le tribunal ignore si quelqu'un a procédé à l'entretien desdits éléments de fenêtres les 19 années auparavant. Les seules 4 années d'occupation des lieux par PERSONNE2.), ne sauraient entrer en ligne de compte par rapport à une possible absence d'entretien durant les 19 années antérieures. Ce d'autant plus qu'aucun élément en cause ne permet de retenir que ce serait **le seul** manque d'entretien imputable à PERSONNE2.) qui aurait causé le dysfonctionnement de la quincaillerie.

Le fait que lors de l'état des lieux d'entrée en 2019, soit déjà 19 ans après l'installation des fenêtres et de la quincaillerie, celles-ci étaient encore fonctionnelles à ce moment, ne permet pas non plus de conclure *ipso facto* qu'un entretien régulier aurait eu lieu durant un laps de temps de presque 20 ans, sinon qu'il n'y avait pas de vice à la base, sinon vétusté ayant finalement mené, tôt ou tard, vers la défektivité des fenêtres, respectivement de la quincaillerie.

A cet égard, il y a lieu de rappeler encore qu'il est de principe que « *Les réparations à charge du propriétaire sont notamment celles relatives (...) aux **châssis de fenêtres, ainsi que généralement toutes** celles qui sont **dues à l'usure normale, à la vétusté ou à un cas de force majeure.*** » (Lex THIELEN, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, n° 90, p. 82)

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent et les principes y exposés, le tribunal de céans décide, par confirmation du jugement entrepris, qu'PERSONNE2.) n'en saurait donc être tenue responsable et que PERSONNE1.) n'est pas fondé à mettre à charge d'PERSONNE2.) le coût de remplacement des fenêtres et porte-fenêtre.

b. Les menues réparations

S'agissant de la moins-value, le tribunal renvoie aux mentions de l'état des lieux de sortie développées plus amplement ci-dessus et desquelles il ressort que les désordres affectant les lieux loués (mis à part les désordres analysés sous le point a. ci-dessus) ne relèvent pas de l'usure normale mais du fait du locataire.

L'absence de preuve de paiement portant sur la réparation des dégâts locatifs, respectivement le fait que les frais de réparations ne sont pas documentés par des devis, ne porte pas à conséquence. En effet, le paiement des indemnités pour dégâts locatifs imputables ne peut être soumis à l'exécution effective des travaux de réparation. Contraint de restituer les lieux dans l'état dans lequel il les a reçus, le preneur est tenu de réparer par équivalent.

Par conséquent, le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, qu'une moins-value à hauteur de 500.- euros est justifiée.

2. Conclusions et développements quant à la garantie locative

A toute fin utile, le tribunal tient à rappeler que PERSONNE1.) n'a pas entrepris le jugement dont appel en ce que celui-ci a fait droit à la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en remboursement du montant de 563,64 euros au titre du trop-payé de charges locatives pour l'année 2022.

Il est constant en cause que le montant fourni au titre de la garantie locative se chiffre à 3.500.- euros (alors même qu'un montant de 3.200.- euros est stipulé au contrat de bail).

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P31 n° 2/2001, n° 65).

Ainsi, la garantie locative n'est remboursable ou sujette à restitution qu'après l'expiration du bail et lorsque le preneur a justifié de l'exécution de l'ensemble des obligations couvertes par cette garantie.

En application de l'ensemble de ce qui précède, le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, que PERSONNE1.) a valablement pu retenir la somme de 500.- euros sur la garantie locative, de sorte qu'il doit restituer le solde à PERSONNE2.).

Après compensation, la demande de PERSONNE2.) en remboursement de la garantie locative est partant à dire fondée pour le montant de 3.500 – 500 (menues réparations) + 563,67 (trop-payé de charges) = 3.563,67 euros.

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.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure tant, par confirmation du jugement entrepris, pour ce qui est de la première instance, que pour ce qui est de la présente instance d'appel.

A défaut par PERSONNE2.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, sa demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est également à déclarer non fondée.

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

Le jugement entrepris est finalement encore à confirmer en ce qu'il a fait masse des frais et dépens de l'instance et les a imposés pour deux tiers à PERSONNE1.) et pour un tiers à PERSONNE2.).

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 les appels principal et incident en la forme,

rejette l'offre de preuve formulée par PERSONNE1.),

dit les appels principal et incident non fondés,

partant confirme le jugement entrepris du 31 mai 2024,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute PERSONNE2.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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