

Texte pseudonymisé

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

Jugement bail à loyer (XIVe chambre)

Numéro 194/2006

Audience publique du mardi, quatorze novembre deux mille six

Numéro 100797 du rôle

Composition :

Mireille HARTMANN, vice-présidente,
Monique SCHMIT, premier juge
Jacques KESSELER, juge,
Eliane CLAUDE, greffière.

Entre

- 1) PERSONNE1.), femme au foyer, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) PERSONNE2.), employée privée, demeurant à L-ADRESSE2.),
- 3) PERSONNE3.), veuve GROUPE1'.), retraitée, demeurant à L-ADRESSE2.),

appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Josiane GLODEN en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette du 1^{er} mars 2006,

comparant par Maître Laurent NIEDNER, avocat, demeurant à Luxembourg,

et

PERSONNE4.), hôtelière, demeurant à B-ADRESSE3.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Josiane GLODEN en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette,

comparant par Maître Didier SCHÖNBERGER, avocat, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire inscrite sous le numéro 100797 du rôle fut appelée à l'audience publique du 28 mars 2006 lors de laquelle elle fut d'abord fixée pour plaidoiries au 29 mai 2006 ensuite au 26 septembre 2006 et finalement au 31 octobre 2006.

A l'audience de ce jour-là, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Laurent NIEDNER, avocat, comparant pour PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), veuve GROUPE1'.), donna lecture du premier jugement et de l'acte d'appel et fut entendu en ses explications.

Maître Didier SCHÖNBERGER, avocat, comparant pour PERSONNE4.), fournit ses réponses.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique du mardi, 14 novembre 2006 le

jugement

qui suit :

Par requête déposée en date du 23 septembre 2004 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, PERSONNE1.), PERSONNE2.) ainsi qu'PERSONNE3.), veuve GROUPE1'.), ont fait convoquer PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg pour s'entendre condamner au paiement de la somme de 2.738,48.- euros avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande jusqu'à solde du chef de frais de remise en état de la maison donnée en location suivant contrat de bail du 1^{er} septembre 1996.

Les requérantes concluent encore à l'allocation d'une indemnité de procédure de 620,- euros et à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience du 5 janvier 2006, à laquelle l'affaire avait été plaidée, les requérantes ont augmenté leur demande à la somme de 5.628,32.- euros en raison de dégâts locatifs supplémentaires.

Par jugement rendu le 26 janvier 2006 le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a déclaré la demande de PERSONNE1.), d'PERSONNE2.) et d'PERSONNE3.), veuve GROUPE1'.), non fondée.

De ce jugement PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), veuve GROUPE1'.), ont régulièrement relevé appel suivant acte d'huissier de justice du 1^{er} mars 2006.

Par réformation du jugement entrepris elles demandent au tribunal de déclarer leur demande fondée et de condamner, en conséquence, PERSONNE4.) au paiement du montant de 5.628,32.- euros avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, soit le 23 septembre 2004, sinon du jugement à intervenir, jusqu'à solde ou

de tout autre montant à évaluer d'expert. Elles concluent en outre à l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.000,- euros pour la première instance et d'une indemnité de procédure de 2.000,- euros pour l'instance d'appel.

L'intimée sollicite la confirmation du jugement entrepris.

A l'appui de leur appel, les appelantes exposent avoir constaté immédiatement après le départ de la locataire de nombreux dégâts locatifs. Elles versent, à l'appui de leur affirmation, un courrier des propriétaires daté au 3 septembre 2001 énumérant un certain nombre de dommages ainsi qu'une lettre en réponse de PERSONNE4.) du 19 septembre 2001 qui constituerait un aveu de la part de cette dernière sur l'existence des désordres constatés. Pour établir la matérialité des désordres allégués, elles versent, par ailleurs, trois attestations testimoniales. Pour autant que de besoin, elles formulent en outre une offre de preuve par témoins de la teneur suivante :

«La locataire, Madame PERSONNE4.), a, à son départ le 1^{er} septembre 2001 (son mari étant déjà décédé en 2001), laissé la maison sise à LIEU1.), maison (...), loué suivant contrat de bail du 1^{er} septembre 1996, dans un mauvais état dépassant largement l'usure normale, à savoir :

- deux portes de chêne (chambre à coucher, cuisine), une porte-fenêtre (cuisine donnant vers l'extérieur) et un encadrement de fenêtre (cuisine) profondément griffés par des chiens deux de ces portes et de façon irréparable,*
- nombreuses tâches irréversibles (mercurochrome, solutions médicales colorées en rouge) dont le diamètre variait entre 2 et plus ou moins 15 centimètres et qui étaient dispersées à divers endroits sur la moquette des chambres et du salon et qu'il était impossible à camoufler à l'aide de mobilier,*
- vitres cassées [vitrage intérieur (living), vitrage vers l'extérieur],*
- mobilier détruit (porte-serviette, porte-savon).*

Ces dégâts correspondent aux postes des factures des 25 octobre 2001 (facture SOCIETE1.), 19 novembre 2002 (devis SOCIETE1.) et 8 février 2002 (facture SOCIETE2.) invoqués par les requérantes. Immédiatement après le départ de Madame PERSONNE4.), ces dégâts ont été constatés par Monsieur PERSONNE5.), lequel avait été appelé pour des travaux de remise en état par les propriétaires. De même, ces dégâts ont été constatés par Madame PERSONNE6.), la locataire subséquente, qui a visité les lieux début octobre et a signé un bail le 10 octobre 2001».

L'intimée conteste être à l'origine de tous les dégâts invoqués par les appelantes. Elle fait, par ailleurs, plaider que pour prospérer dans leur demande, les appelantes auraient dû la mettre en demeure de réparer les prétendus dégâts locatifs. En ce qui concerne les portes, elle conteste enfin le préjudice allégué par les appelantes dans son quantum, au motif qu'elles restent en défaut d'établir que les prétendues portes endommagées étaient matériellement irréparables et ont donc dû être remplacées.

Face aux contestations de l'intimée, les appelantes sollicitent pour autant que de besoin la nomination d'un expert.

Le contrat de bail signé le 1^{er} septembre 1996 entre parties contient la clause suivante : «Le locataire reconnaît que l'immeuble loué se trouve en très bon état. Il doit l'entretenir et le rendre à l'expiration du bail en bon état ou du moins dans le même état dans lequel il l'a pris sauf usure normale».

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués en bon état est une obligation de résultat. Il s'ensuit que le bailleur n'a qu'à prouver le fait matériel de la dégradation pour que la présomption d'inexécution fautive de l'obligation d'entretien existe à charge du locataire.

Il est constant en cause qu'en date du 1^{er} septembre 2001 lorsque la locataire a quitté les lieux loués, aucun état des lieux de sortie n'a été dressé.

Le 3 septembre 2001 la «famille GROUPE1.)» a toutefois adressé à PERSONNE4.) un courrier de la teneur suivante :

«Madame,

Le 1^{er} septembre 2001 le bail de location de la Maison (...) située à la LIEU1.) s'est achevé. Après avoir effectué une visite des lieux, nous avons pu constater l'existence des dommages suivants :

- la porte donnant sur la cour ainsi que la fenêtre de la cuisine sont très fortement abîmées (marques de griffes, rognages),*
- la porte d'une des chambres du rez-de-chaussée présente les mêmes dommages,*
- une des vitres de la porte du salon est cassée,*
- une des vitres du garage est brisée,*
- une plaque en bronze a disparu,*
- la salle de jeu ainsi que le garage (sol et évier) n'ont pas été nettoyés,*
- la pelouse n'a pas été tondue.*

Etant donné que vous avez reconnu l'état impeccable de la maison à la date de la signature du bail initial, à savoir le 1^{er} septembre 1996, nous vous prions de bien vouloir procéder aux réparations qui s'imposent afin que la maison retrouve ce même état.

Nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations distinguées.».

A ce courrier, PERSONNE4.) a répondu par un courrier du 19 septembre 2001 libellé comme suit :

«Mesdames,

Suite à votre courrier de ce 4 septembre, je souhaiterai vous faire remarquer que :

- J'ai pris des dispositions pour que les portes abîmées soient réparées par Monsieur PERSONNE7.) d'LIEU2.) et cela avant de quitter la maison.*
 - Les établissements SOCIETE2.) vont s'occuper des vitres.*
 - Je ne sais pas de quoi vous parlez concernant une plaque en bronze qui aurait disparu.*
 - La salle de jeu et le garage ont été nettoyés. Cela reste un garage et une salle de jeu et il est normal que certaines tâches restent sur le sol.*
 - La météo ne me permettait pas de tondre la pelouse avant le premier septembre.*
- Veillez recevoir, Mesdames, mes salutations distinguées.».*

Il résulte de cet échange de correspondance que, contrairement à ce qui a été retenu par le premier juge, le courrier du 19 septembre 2001 constitue un aveu extrajudiciaire de la part de la locataire de l'existence des dégâts locatifs dont les bailleurs ont fait état dans leur courrier du 3 septembre 2001 aux quatre premiers alinéas et dont elles réclament actuellement réparation.

Au moment où le bail prend fin, le preneur est tenu de restituer les lieux loués exempts de tous dégâts locatifs. Le droit de créance éventuel du bailleur ne naît donc qu'à la sortie du preneur. Jusqu'à son départ, le locataire peut restaurer lui-même les lieux.

L'offre d'exécution en nature formulée par le locataire après son départ est tardive et doit être rejetée, sauf accord du bailleur (cf. Le bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, M. HARLES, n°119 et suivants).

Il en découle que, contrairement à l'argumentation de l'intimée, en matière de responsabilité du locataire du chef de dégâts locatifs l'obligation d'une mise en demeure préalable ne s'applique pas.

En ce qui concerne les dégâts locatifs énumérés aux quatre premiers alinéas du courrier du 3 septembre 2001, la demande en réparation de PERSONNE1.), d'PERSONNE2.) et d'PERSONNE3.), veuve GROUPE1'.), est partant à déclarer fondée en principe.

- Porte donnant sur la cour :

Suivant explications fournies à l'audience par le mandataire des appelantes, le poste fourniture et pose «d'une porte-fenêtre en bois méranti» de la facture SOCIETE2.) du 8 février 2002 correspond au remplacement de la porte donnant sur la cour (cf. offre de preuve : porte-fenêtre donnant vers l'extérieur).

Dans leur courrier du 3 septembre 2001 les bailleurs ont décrit la porte donnant sur la cour comme «très fortement abîmée (marques de griffes, rognages)».

Au vu de cette description des dégâts, non contestée par l'intimée dans son courrier du 19 septembre 2001, il y a lieu de retenir que les appelantes ont rapporté à suffisance de droit la preuve que le remplacement de la porte donnant sur la cour s'imposait, de sorte qu'il y a lieu de leur allouer le montant de 1.120,50.- euros HTVA, soit le montant de 1.288,57.- euros TTC, correspondant au poste fourniture et pose «d'une porte-fenêtre en bois méranti» de la facture SOCIETE2.) du 8 février 2002.

- Fenêtre de la cuisine :

A l'audience le mandataire des appelantes a expliqué que le poste cuisine «petite fenêtre» du devis SOCIETE1.) du 19 novembre 2002 correspond à la réparation de la fenêtre de la cuisine [cf. offre de preuve : un encadrement de fenêtre (cuisine)]. Il a en outre exposé que SOCIETE1.) n'a pas réalisé lesdits travaux, mais qu'ils ont été réalisés par un proche parent.

La victime a, «même en cas de non-réalisation des travaux dont le coût incombe au responsable, droit à la perception de l'indemnisation correspondant à leur coût,

l'indemnisation compensant de façon équitable la privation d'usage et la moins-value au patrimoine.» - «Si la victime doit être indemnisée pour des travaux qu'elle choisit de ne pas faire, elle doit l'être aussi pour les travaux qu'elle exécute elle-même ou fait exécuter à moindre coût pour des amis. – Dans les deux cas le préjudice à indemniser est à fixer au coût des réparations effectuées par une entreprise spécialisée. Tout comme en cas de non-réparation par le propriétaire, la réparation exécutée à moindre coût et par des non-spécialistes entraînera une moins-value, puisque les travaux ne garantiront pas une qualité équivalente à celle de travaux effectués par des professionnels. – Le montant des dommages et intérêts à allouer se calcule d'après le coût des travaux de réparations faits par des spécialistes selon les règles de l'art, indépendamment du choix de la victime de ne pas les effectuer du tout ou de les faire effectuer à moindre frais» (cf. La responsabilité civile des personnes privées et publiques, G. Ravarani, P., 2^e éd., p. 860, n° 1138).

Il résulte de ce qui précède qu'il y a lieu d'allouer aux appelantes le montant de 111,55.- euros HTVA, soit le montant de 128,28.- euros TTC, correspondant au poste cuisine «petite fenêtre» du devis SOCIETE1.) du 19 novembre 2002.

- Vitre de la porte du salon, vitre du garage :

Suivant explications fournies à l'audience par le mandataire des appelantes, les postes fourniture et pose «de vitrages dans une porte intérieure» et fourniture et pose «d'un simple vitrage» de la facture SOCIETE2.) du 8 février 2002 correspondent au remplacement de la vitre de la porte du salon et de la vitre du garage (cf. offre de preuve : vitres cassées [vitrage intérieur (living), vitrage vers l'extérieur]).

Il y a partant lieu d'allouer aux appelantes les montants de 268,77.- euros HTVA et de 93,28.- euros HTVA, soit les montants de 309,08.- euros TTC et de 107,27.- euros TTC, correspondant auxdits postes de la facture SOCIETE2.) du 8 février 2002.

- Porte d'une chambre au rez-de-chaussée :

A l'audience le mandataire des appelantes a expliqué que le poste démontage, fourniture et pose d'une nouvelle porte au rez-de-chaussée du devis SOCIETE1.) du 19 novembre 2002 correspond au remplacement de la porte d'une chambre au rez-de-chaussée [cf. offre de preuve : porte de chêne (chambre à coucher)]. Il a en outre précisé que lesdits travaux n'ont pas été réalisés par SOCIETE1.), mais que la porte de la chambre au rez-de-chaussée a été démonté et monté au premier étage, tandis que celle du premier étage a été démonté et monté au rez-de-chaussée.

Il résulte des développements faits sub fenêtre de la cuisine que la victime a même en cas de non réalisation des travaux dont le coût incombe au responsable, droit à la perception de l'indemnisation correspondant à leur coût.

Dans leur courrier du 3 septembre 2001 les bailleurs ont décrit cette porte comme très fortement abîmée (marques de griffes, rognages).

Au vu de cette description des dégâts, non contestée par l'intimée dans son courrier du 3 septembre 2001, il y a lieu de retenir que les appelantes ont rapporté à suffisance de droit la preuve que le remplacement de la porte de la chambre au rez-de-chaussée

s'imposait, de sorte qu'il y a lieu de leur allouer de ce chef le montant de 856,84.- euros HTVA, soit le montant de 985,36.- euros TTC correspondant au poste démontage, fourniture et pose d'une nouvelle porte au rez-de-chaussée du devis SOCIETE1.) du 19 novembre 2002.

Outre les dégâts locatifs décrits ci-dessus, les appelantes réclament encore réparation d'autres dégâts locatifs, à savoir : porte de chêne dans cuisine griffée par des chiens, taches sur moquettes, murs ayant subi des coups, lampe et porte-essui cassés.

Il y a lieu de relever que ces dégradations sont à qualifier de dégradations apparentes et étaient donc parfaitement visibles – à supposer qu'elles aient existé – au moment de la reprise en possession des lieux par les propriétaires.

Or, il est constant en cause que les appelantes n'ont pas fait état de ces dégâts dans leur lettre du 3 septembre 2001 énumérant un certain nombre de dommages adressée à la locataire après le départ de celle-ci.

Il est en outre constant en cause que la requête introductive d'instance, dans laquelle les appelantes font état pour la première fois de ces dégâts, a été introduite plus de trois ans après le départ de la locataire.

Au vu des faits de la cause, les appelantes doivent partant être considérées comme ayant renoncé à réclamer une indemnisation à la locataire pour lesdits dégâts locatifs, de sorte qu'il devient superfétatoire de rechercher si les appelantes ont établi l'existence de ces dégâts locatifs.

La demande en réparation des appelantes de ces chefs est partant à déclarer non fondée.

Il suit de l'ensemble des développements qui précèdent que, par réformation du jugement entrepris, la demande de PERSONNE1.), d'PERSONNE2.) et d'PERSONNE3.), veuve GROUPE1'), est à déclarer fondée pour le montant total de : $1.288,57 + 128,28 + 309,08 + 107,27 + 985,36 = 2.819,-$ euros TTC.

Il y a lieu de faire droit à la demande en allocation d'une indemnité de procédure formulée par PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), veuve GROUPE1'), en première instance, étant donné qu'il serait inéquitable de laisser à leur charge l'intégralité des sommes exposées par elles et non comprises dans les dépens. Le tribunal fixe cette indemnité au montant de 350,- euros.

Le premier jugement est dès lors encore à réformer sur ce point.

Il s'ensuit que l'appel est à déclarer partiellement fondé.

En instance d'appel, les appelantes ont encore sollicité l'octroi d'une indemnité de procédure.

Il y a lieu de faire droit à cette demande, étant donné qu'il serait inéquitable de laisser à la charge des appelantes l'intégralité des sommes exposées par elles et non

comprises dans les dépens. Le tribunal fixe cette indemnité au montant de 500,- euros.

Par ces motifs

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

reçoit l'appel en la forme,

le dit partiellement fondé,

par réformation,

dit la demande fondée pour le montant de 2.818,58.- euros,

partant condamne PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), veuve GROUPE1'.), le montant de 2.819,- euros avec les intérêts légaux à partir du 23 septembre 2004, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

condamne PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), veuve GROUPE1'.), une indemnité de procédure de 350,- euros pour la première instance,

condamne PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), veuve GROUPE1'.), une indemnité de procédure de 500,- euros pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE4.) aux frais et dépens des deux instances.