**No.1264/2024**
**du 31.10.2024**

**Texte pseudonymisé**

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

**Audience publique du jeudi, 31 octobre 2024**

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

1) **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),
2) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),
3) **PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

**parties demanderesses**, les trois comparant par Maître Gilbert REUTER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

et

**PERSONNE4.)**, demeurant à L-ADRESSE4.),

**partie défenderesse**, comparant par Maître Yannick BONDO, avocat, en remplacement de Maître Luca GOMES, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

---

## FAITS

Suivant une requête déposée en date du 28 février 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées à comparaître à l'audience publique du vendredi, 10 mai 2024 à 09.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », salle 2, pour y voir statuer sur le mérite des causes énoncées dans la requête.

À l'appel de la cause à l'audience publique du vendredi, 10 mai 2024 à 09.30 heures, l'affaire a été fixée pour plaidoiries à l'audience publique du jeudi, 30 mai 2024 à 14.30 heures.

L'affaire a été plaidée et prise en délibéré à l'audience publique du jeudi, 30 mai 2024, et le prononcé a été fixé au 13 juin 2024, puis reporté au 29 juillet 2024.

Le 29 juillet 2024, le juge de paix directeur a ordonné la rupture du délibéré pour « *permettre à Maître Gilbert REUTER de prendre position quant à la demande en paiement de la somme de 13.622,38 euros à titre de frais de peinture et réparations aux portes, au vu des constatations consignées dans l'état des lieux de sortie signé par PERSONNE5.)* », et l'affaire a été fixée pour continuation des débats et reprise en délibéré à l'audience de vacation du mardi, 3 septembre 2024 à 09.00 heures, où elle a été fixée à l'audience publique du jeudi, 3 octobre 2024 à 14.30 heures.

À l'appel de la cause à l'audience publique du jeudi, 3 octobre 2024, l'affaire a finalement paru utilement et les débats ont eu lieu comme suit :

Maître Gilbert REUTER, représentant PERSONNE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.), a exposé le sujet de l'affaire et a été entendu en ses moyens et revendications.

Maître Yannick BONDO, en remplacement de Maître Luca GOMES, représentant PERSONNE4.), a été entendu en ses explications et moyens de défense.

Sur ce, le tribunal a pris l'affaire en délibéré, et a rendu à l'audience de ce jour, à laquelle le prononcé avait été refixé le

**JUGEMENT**

qui suit :

Par requête déposée le 28 février 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, PERSONNE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont demandé à voir convoquer PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de :

- *principalement*, voir condamner PERSONNE4.) au paiement du montant de 18.970,67 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges, d'indemnité de préavis conventionnel et de réparation de dégâts locatifs, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

- se voir réserver le droit d'augmenter leur demande en cours d'instance,

- *subsidiairement*, voir condamner PERSONNE4.) *ex aequo et bono* aux frais de remise en état,

- voir condamner PERSONNE4.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.850.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance,

- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant toute voie de recours, sans caution et avant enregistrement.

À l'audience, Maître Gilbert REUTER a expliqué que l'attestation testimoniale établie par l'agent immobilier PERSONNE5.) le 3 janvier 2024, fournirait des précisions importantes relatives à l'état des lieux de sortie dressé le 30 mai 2022.

Dans le cas où le tribunal ne devrait pas considérer l'attestation testimoniale de l'agent immobilier du 3 janvier 2024 comme concluante, Maître Gilbert REUTER a offert de prouver les faits relatés dans l'attestation testimoniale du 3 janvier 2024 par l'audition du témoin PERSONNE5.).

En plus, Maître Gilbert REUTER a réduit la demande de PERSONNE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de 18.970,67 euros à 18.172,43 euros, le montant de 798,24 euros réclamé à titre d'arriérés de charges locatives ayant, d'ores et déjà, été « *anerwäerts facturéiert* ».

Le mandataire de PERSONNE4.) quant à lui, a fait valoir que le contrat de bail des parties du 26 avril 2008 aurait été résilié d'un commun accord des parties, de sorte qu'aucune indemnité de préavis conventionnel ne serait due.

Par ailleurs, Maître Yannick BONDO a critiqué l'état des lieux de sortie dressé par l'agent immobilier PERSONNE5.) dans la mesure où il aurait été établi de manière unilatérale, hors la présence de son mandant, de manière partiale, et serait antidaté et en contradiction avec les photos des lieux loués

que PERSONNE4.) a prises au mois de mai 2022, de sorte qu'il conviendrait de l'écarter des débats.

En outre, Maître Yannick BONDO a plaidé que le loyer du mois de mai 2022 aurait été payé au mois de juin 2022 et qu'il conviendrait de déduire du montant lui mis en compte par les parties adverses le montant de la garantie locative.

De surcroît, Maître Yannick BONDO a formellement contesté l'existence des dégâts locatifs avancés par PERSONNE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et a souligné qu'aucune indemnité de procédure ne serait due, alors que les parties adverses n'auraient pas été tenues de recourir aux services d'un avocat pour la défense de leurs intérêts.

Sur ce, Maître Gilbert REUTER a répliqué que suivant le contrat de bail des parties du 26 avril 2008, PERSONNE4.) aurait pris les lieux loués dans un état impeccable et avait l'obligation de les restituer dans le même état. Il a contesté les dires adverses suivant lesquels le contrat de bail litigieux aurait été résilié d'un commun accord des parties et a indiqué qu'il ne disposerait pas d'informations relatives au prétendu paiement du loyer du mois de mai 2022, par PERSONNE4.) au mois de juin 2022, ni relatives au versement d'une garantie locative.

Finalement, concernant les photos dont PERSONNE4.) s'est prévalu, Maître Gilbert REUTER a relevé qu'elles ne seraient pas datées et partant, impertinentes pour la solution du présent litige.

*Appréciation*

La demande de PERSONNE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les formes et délai de la loi.

Il est constant en cause, qu'en vertu d'un contrat de bail signé entre parties en date du 26 avril 2008, PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE6.) (entretemps décédée, représentée dans le cadre de la présente instance par ses héritiers PERSONNE1.) et PERSONNE2.)) ont donné en location à PERSONNE4.) à des fins d'habitation, un appartement situé au 1er étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE5.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 880.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 145.- euros.

- *Quant à l'arriéré de loyer*

D'après l'article 1728 du Code civil, le preneur est tenu de deux obligations principales, dont la deuxième consiste dans le paiement du prix du bail aux termes convenus.

En l'espèce, PERSONNE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont soutenu que PERSONNE4.) n'aurait pas réglé le dernier loyer du mois de mai 2022, tandis que PERSONNE4.) a invoqué avoir procédé au paiement dudit loyer au mois de juin 2022.

À l'audience, le mandataire de PERSONNE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) a indiqué ne pas savoir si le loyer du mois de mai 2022 a effectivement été réglé, mais qu'il fournirait des informations quant à ce sujet en cours de délibéré, ce qu'il a cependant omis de faire.

Par conséquent, la demande de PERSONNE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement du loyer du mois de mai 2022 est à réserver.

- *Quant à l'« indemnité de préavis conventionnel »*

Au cas où le locataire ne respecte pas le préavis, il doit payer au bailleur, conformément aux dispositions de l'article 1760 du Code civil, le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation.

Le montant de l'indemnité correspond donc, au montant du loyer, y non compris les avance sur charges, qui ne font pas partie intégrante du loyer (cf. TAL, 27 mai 1922, n° 46113 du rôle).

Afin d'éviter un prolongement abusif de cette période de relocation, la jurisprudence limite la durée du « *temps nécessaire* » à la relocation au délai de préavis (cf. Lex THIELEN, *Le contrat de bail en droit luxembourgeois*, éd. Larcier 2020, p. 329, n° 416).

En l'occurrence, eu égard à la formulation assez maladroite du courrier de PERSONNE4.) du 28 avril 2022, et au vu de l'absence de tout autre élément figurant au dossier quant à ce sujet, il laisse d'être établi que le bail des parties a effectivement été résilié de la seule initiative de PERSONNE4.). Il n'est pas non plus établi que le délai de préavis de trois mois, tel que stipulé dans le contrat de bail litigieux n'ait pas été respecté.

La demande de PERSONNE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de relocation de 1.760.- euros est donc, à déclarer non fondée.

- *Quant aux dégâts locatifs*

En vertu de l'article 1731 du Code civil, s'il n'a pas été fait d'état des lieux d'entrée, tel qu'en l'espèce, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf preuve contraire.

L'obligation de restituer la chose en bon état en fin de bail est une obligation de résultat dans le chef du locataire. Le bailleur n'a donc, rien à prouver sauf le fait matériel de la dégradation ou de la perte, le locataire étant responsable par le seul fait de la dégradation ou de la perte qui n'existait pas à la conclusion du bail.

De plus, en application de l'article 1732 du Code civil, le locataire répond des dégradations ou pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

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 locataire établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée ou que les pertes ou dégâts existaient lors de la délivrance de bien loué sauf, s'il a reconnu que les lieux se trouvaient en bon état.

En l'espèce, il n'est pas contesté par PERSONNE4.) qu'il a reçu les lieux loués dans un bon état, le contrat de bail du 26 avril 2008 stipulant d'ailleurs, que les lieux ont été pris par le locataire dans un état « *impeccable* ».

Concernant l'état des lieux en fin de bail, les positions des parties sont cependant diamétralement opposées.

Par rapport à l'état des lieux de sortie établi par l'agent immobilier PERSONNE5.) le 30 mai 2022, il échet de noter que c'est à juste titre que PERSONNE4.) a relevé qu'il a été dressé de manière unilatérale, et qu'il ne comporte pas la bonne date.

S'y ajoute que l'état « *désastreux* » des lieux en fin de bail tel qu'invoqué par PERSONNE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et relaté par l'agent immobilier dans son attestation testimoniale du 3 janvier 2024, n'en ressort aucunement.

En effet, les constations figurant dans l'état des lieux de sortie tel qu'établi par PERSONNE5.) se trouvent en flagrante contradiction avec les déclarations qu'il a faites dans son attestation testimoniale.

Le fait matériel des dégradations reprochées à PERSONNE4.) laisse dès lors, d'être établi avec le degré de certitude requis.

Il convient partant, d'admettre avant tout autre progrès en cause, l'offre de preuve telle que formulée par PERSONNE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et reprise au dispositif du présent jugement, celle-ci étant pertinente et concluante pour la solution du présent litige.

## PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail d'habitation, statuant contradictoirement, et en premier ressort,

**reçoit** la demande de PERSONNE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en la forme,

**réserve** la demande en paiement d'un arriéré de loyer dans l'attente de plus amples informations de la part de Maître Gilbert REUTER,

**déclare** la demande en obtention d'une indemnité de relocation de 1.760.- euros non fondée,

*avant tout autre progrès en cause* :

**admet** PERSONNE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à établir par l'audition du témoin PERSONNE5.) les faits suivants :

« *afin de dresser un état des lieux de sortie, le sieur PERSONNE5.) s'est rendu en date du 30 mai 2022, sans préjudice quant à la date exacte, dans l'appartement au 1er étage pris en location par le sieur PERSONNE7.) qui avait résilié son bail pour la fin du mois de mai 2022 ;*

*que le sieur PERSONNE5.) a trouvé le logement dans un état désastreux avec un état de saleté extrême, avec des portes griffées et abîmées, avec des éléments manquant au niveau des appareils électro-ménagers, avec une cabine de douche cassée, un pommeau et tuyau de douche à remplacer, un plan de travail à réparer, de même qu'un robinet d'évacuation d'eau à remplacer dans la cuisine, des accessoires de four manquants et il a constaté la nécessité absolue d'une remise en peinture avec préalablement un nettoyage à fond avec un dégraissage intégral ;*

*que le sieur PERSONNE5.), en sa qualité d'agent immobilier, n'avait jamais vu un état tellement déplorable d'un logement à la fin d'un bail ;*

*qu'il est d'avis que le bien était indigne à être reloué sans des travaux de grande envergure à investir et exécuter* »,

**fixe** jour et heure pour l'enquête au jeudi, 12 décembre 2024 à 10.00 heures devant ce tribunal à Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », en la salle des audiences 2, au rez-de-chaussée,

**fixe** jour et heure pour la contre-enquête au jeudi, 16 janvier 2025 à 10.00 heures devant ce tribunal à Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », en la salle des audiences 2, au rez-de-chaussée,

**dit** que PERSONNE4.) doit déposer au greffe de la Justice de paix au plus tard pour le 31 décembre 2024 la liste des témoins qu'il désire faire entendre lors de la contre-enquête,

**fixe** jour et heure pour la continuation des débats à l'audience publique du jeudi, 6 février 2025 à 14.30 heures, salle 1,

**sursoit** à statuer quant au surplus de l'affaire, et réserve les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix, assistée du greffier en chef Alex KREMER, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.