N° 1430/24
du 27.11.2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, vingt-sept novembre deux mille vingt-quatre

Le tribunal de paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch, Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

l'Administration communale de la Ville d'Echternach, établie à L–6460 Echternach, 2, place du Marché, représentée par son collège des bourgmestre et échevins actuellement en fonctions, poursuites et diligences de son receveur communal,

partie demanderesse, *défenderesse sur reconvention*,

comparant par PERSONNE1.), juriste, suivant procuration écrite du 15 décembre 2023,

e t :

1) PERSONNE2.) et
2) PERSONNE3.), les deux sans état connu,

demeurant actuellement à L-ADRESSE1.), et ayant auparavant demeuré à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses, *demandeurs par reconvention*,

comparant actuellement par Maître Crina NEGOITA, avocat à la Cour, demeurant à Beckerich, ayant initialement comparu en personne.

==========

FAITS

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit du jugement n° 87/24 du 24 janvier 2024, dont le dispositif est conçu comme suit :

« ***P a r c e s m o t i f s :***

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

***reçoit** la demande en la forme;*

***donne acte** à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE D'ECHTERNACH de l'augmentation de sa demande au montant total de 24.000.- €;*

***déclare** la demande de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE D'ECHTERNACH fondée;*

*partant **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE D'ECHTERNACH la somme de **24.000.- €** avec les intérêts légaux sur la somme de 20.400.- € à partir du 9 novembre 2023 et sur la somme de 3.600.- € à partir du 22 décembre 2023, chaque fois jusqu'à solde;*

***déclare résilié** aux torts des locataires le bail portant sur une maison sise L-ADRESSE2.);*

***condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans **un délai de 40 jours à partir** de la notification du présent jugement;*

*au besoin, **autorise** l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE D'ECHTERNACH à faire expulser PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et tous ceux qui occupent les lieux de leur chef dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;*

***réserve** la demande en paiement d'une indemnité d'occupation et en paiement de dommages et intérêts pour dégâts locatifs;*

***refixe** l'affaire pour continuation des débats à l'audience du **mercredi, 15 mai 2024 à 14.30 heures salle n° 1**;*

***dit** qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement;*

condamne *PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais de la mise à exécution éventuelle du présent jugement;*

réserve *les frais pour le surplus.* »

* * * * * * * * * * * * * * *

L'affaire a été appelée à l'audience du mercredi, 15 mai 2024 à 14.30 heures où elle a été refixée à l'audience publique du mercredi, 16 octobre 2024 à 14.30 heures.

Par courrier entré au greffe le 14 octobre 2024, Maître Crina NEGOITA a informé le tribunal de sa prise de mandat pour les parties défenderesses PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et a demandé le report de l'affaire.

L'affaire a alors été refixée à l'audience publique du mercredi, 13 novembre 2024 à 15.30 heures, où elle a paru utilement et les débats se sont déroulés comme suit :

PERSONNE1.), comparant pour l'Administration communale de la Ville d'Echternach (ci-après la COMMUNE) a été entendue en ses moyens et revendications.

Maître Crina NEGOITA, comparant pour PERSONNE2.) et PERSONNE3.), a été entendue 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 fixé le

JUGEMENT

qui suit :

La COMMUNE a demandé à l'audience à voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement du montant de 28.800.- euros à titre d'arriérés de loyers, dont un montant de 3.600.- euros du chef d'indemnité d'occupation pour les mois de mars, avril et mai 2024.

En plus, la COMMUNE a demandé à voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement de dommages et intérêts à hauteur de 37.745,79 euros pour dégâts locatifs.

À l'appui de sa demande, la COMMUNE a versé un rapport d'expertise de la société SOCIETE1.) du 14 juin 2024, ainsi que des devis de différents corps de métier.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.), quant à eux, ont contesté le rapport d'expertise SOCIETE1.) pour être unilatéral et impertinent.

Par ailleurs, ils ont invoqué que le montant redû à titre d'arriérés de loyers et d'indemnité d'occupation pourrait tout au plus être chiffré à 12.900.- euros, alors que les problèmes d'humidité et d'étanchéité ayant affecté les murs de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.), en aient empêché une jouissance paisible.

En outre, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont demandé à voir condamner la COMMUNE à titre reconventionnel au paiement du montant de 16.000.- euros sur base des articles 1721 et 1134 du Code civil en raison des « *troubles* » leurs causés pendant et après le contrat de bail litigieux.

En sus, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont demandé à voir condamner la COMMUNE au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Appréciation

En premier lieu, il échet de rappeler que par jugement n° 87/24 du 24 janvier 2024 dont le dispositif est repris ci-dessus, le contrat de bail des parties a été déclaré résilié et PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont été condamnés au paiement du montant de 24.000.- euros à titre d'arriérés de loyers.

Il n'y a dès lors pas lieu de revenir sur la question des loyers impayés.

Concernant le montant de 3.600.- euros réclamé par la COMMUNE à titre d'indemnité d'occupation pour les mois de mars, avril et mai 2024, il convient de relever que le bailleur est en droit de demander une telle indemnité si les locataires ont continué à occuper les lieux après la résiliation du contrat de bail, tel qu'en l'espèce.

Étant donné que le bail n'existe plus, l'indemnité d'occupation n'est en principe pas calculée sur base du loyer stipulé dans le bail expiré, mais en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, sans les charges.

L'indemnité d'occupation représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant pour le bailleur du fait qu'il a été privé de la libre jouissance des lieux.

Si le bailleur ne fournit pas d'éléments de nature à évaluer la valeur locative de l'immeuble comme en l'occurrence, l'indemnité d'occupation est fixée *ex aequo et bono* par le tribunal ou au moyen d'une expertise.

Souvent, l'indemnité d'occupation est fixée au montant de l'ancien loyer (cf. Lex THIELEN, *Le contrat de bail en droit luxembourgeois*, éd. Larcier 2020, p. 188 et 189, n° 226 et s.).

En l'espèce, il est constant que la remise des clés par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à la COMMUNE a eu lieu le 4 juin 2024.

Bien que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aient invoqué avoir quitté les lieux début mars 2024, ils n'ont pas contesté y avoir laissé des meubles et affaires leur appartenant jusqu'au 4 juin 2024.

Il convient partant de retenir que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont bien occupé l'immeuble sis à L-ADRESSE2.), jusqu'à début juin 2024.

Il en découle que la demande de la COMMUNE en obtention d'une indemnité d'occupation pour les mois de mars, avril et mai 2024 est à déclarer fondée en principe.

Ensuite, par rapport aux dégâts locatifs dont la COMMUNE réclame réparation, il convient de noter qu'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 aient 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 du bien loué, sauf s'il a reconnu que les lieux se trouvaient en bon état.

En l'espèce, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'ont pas reconnu que les murs de l'immeuble loué sis à L-ADRESSE2.), se trouvaient en bon état en début de bail.

Au contraire, il ressort des pièces versées en cause par PERSONNE2.) et PERSONNE3.), qu'ils ont révélé à plusieurs reprises à la COMMUNE l'existence d'humidité et de moisissures affectant lesdits murs.

En sus, ils ont formulé à l'audience une demande reconventionnelle de ce chef.

Dans la mesure où il est constant que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'ont pas pu faire valoir leurs observations dans le cadre des opérations d'expertise unilatérales effectuées par la société SOCIETE1.) et qu'ils en contestent les conclusions, il convient d'ordonner avant tout autre progrès en cause, une expertise contradictoire avec la mission plus amplement décrite dans le dispositif du présent jugement.

Dans l'attente, il y a lieu de réserver le surplus des demandes des parties ainsi que les frais et dépens de l'instance.

P A R C E S M O T I F S

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement, en continuation de cause et en premier ressort,

vu le jugement n° 87/24 du 24 janvier 2024,

déclare la demande de l'Administration communale de la Ville d'Echternach en obtention d'une indemnité d'occupation fondée en principe,

donne acte à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur demande reconventionnelle,

avant tout autre progrès en cause,

ordonne une expertise et nomme expert Monsieur **Christian ROBERT, c/o EXPERO s.à r.l.**, établi à L-6793 Grevenmacher, 97, route de Trêves, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé, de :

- *vérifier si les murs de l'immeuble loué, respectivement occupé étaient affectés de vices ou malfaçons, de problèmes d'étanchéité, d'humidité et/ou de moisissures,*
- *déterminer l'origine des éventuels désordres constatés,*
- *évaluer la perte de jouissance en résultant et déterminer la moins-value locative mensuelle,*
- *préconiser les mesures aptes à remédier auxdits dégâts et en chiffrer le coût,*

dit que l'expert pourra s'entourer dans l'accomplissement de sa mission de tous renseignements utiles et nécessaires et même entendre de tierces personnes,

alloue à l'expert une provision de 1.000.- euros,

ordonne à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de verser par provision à l'expert la somme de 500.- euros pour le 20 décembre 2024 au plus tard à titre d'avance sur la rémunération de l'expert et d'en justifier au greffe du tribunal de paix,

ordonne à l'Administration communale de la Ville d'Echternach de verser par provision à l'expert la somme de 500.- euros pour le 20 décembre 2024 au plus tard à titre d'avance sur la rémunération de l'expert et d'en justifier au greffe du tribunal de paix,

dit que l'expert devra en toutes circonstances informer le tribunal de paix de la date des opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

dit que si les honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra avertir le juge de paix et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

dit que l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles et entendre même de tierces personnes,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal de paix pour **le 1er mars 2025 au plus tard**,

refixe l'affaire pour **continuation des débats** à l'audience publique du **mercredi, 2 avril 2025 à 16.00 heures**,

réserve le surplus des demandes des parties ainsi que les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix à Diekirch, assistée du greffier Monique GLESENER, 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.