

**Audience publique du lundi, dix-sept février deux mille vingt-cinq**

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et 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 :**

- 1) **PERSONNE1.)** et son épouse
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

**parties demanderesses,**

représentées par Madame PERSONNE2.),

**e t :**

- 1) **PERSONNE3.)** et son épouse
- 2) **PERSONNE4.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

**parties défenderesses,**

représentées par Maître Samira BELLAHMER, avocat à la Cour, demeurant à Dudelange.

---

**F A I T S :**

Suivant requête déposée en date du 12 novembre 2024 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de

paix de Diekirch, à l'audience publique du lundi, 16 décembre 2024, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience.

La représentante des parties demandereses donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

Les parties défenderesses ne comparurent pas à l'audience.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré, dont il ordonna la rupture en date du 23 décembre 2024 et l'affaire fut refixée à l'audience publique du lundi, 3 février 2025 pour continuation des débats.

A cette audience, la représentante des parties demandereses réexposa l'affaire.

La représentante des parties défenderesses fut entendue en ses explications et moyens de défense.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

### **le jugement qui suit :**

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 12 novembre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant le Tribunal de Paix de céans pour voir résilier le contrat de bail entre parties et pour voir dire que les locataires assument financièrement tous les dégâts.

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que les locataires :

- Occuperaient l'appartement à 5 personnes et non à 4 tel que prévu dans le contrat
- Auraient rayé les murs de l'escalier
- N'auraient pas signalé la panne de la ventilation de la salle de bains ce qui engendrait de l'humidité et des moisissures
- Sècheraient leur linge dans l'appartement
- Auraient cassé deux clés
- Auraient perdu deux clés ainsi que la clé de la boîte aux lettres
- Ne disposeraient pas d'une assurance locative
- Auraient été effrontés envers le syndic
- Refuseraient toute communication avec les bailleurs
- Refuseraient l'accès aux bailleurs aux lieux loués
- Auraient été effrontés envers la bailleresse
- Auraient endommagé la cuisine

A l'audience du 3 février 2025, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont pris position par rapport aux reproches leur adressés :

- Conformément à l'article 7 du contrat de bail, les bailleurs auraient effectué deux visites de l'appartement en 2023 et une visite en 2024 ; ils ont donc bien pu constater que les lieux étaient occupés par 5 personnes. Comme il n'y aurait eu la moindre contestation par la suite, il faudrait admettre que les bailleurs auraient accepté la présence du troisième enfant ;
- Le problème de la rayure du mur n'en serait pas un alors qu'il y aurait eu une remise en peinture de la cage d'escalier ;
- Ils reprochent aux bailleurs d'avoir camouflé les moisissures par une couche de peinture de sorte que les locataires ne s'en seraient pas rendu compte lors de l'emménagement. Malgré un changement d'appareillage en janvier 2024, l'humidité subsisterait dans la chambre parentale et la salle de douche ; les propriétaires ne s'occuperaient pas du problème. Si le bien est habitable en tant que tel, les locataires subiraient néanmoins une privation de jouissance à raison de 50%. A ce titre, ils formulent une demande reconventionnelle en remboursement du loyer à hauteur de 10.800.- euros pour la période du 1<sup>er</sup> août 2023 jusqu'au mois de février 2025. Il y a lieu de leur en donner acte ;
- Les locataires soutiennent ensuite que le fait de sécher le linge dans l'appartement ne serait pas constitutif d'une faute ;
- Les clés cassées auraient été remplacées et le coût aurait été pris en charge par les locataires ; une des clés perdues aurait été retrouvée dans la cage d'ascenseur. En tout état de cause, la perte d'une clé ne justifierait pas la résiliation d'un bail ;
- Il résulterait ensuite des pièces versées en cause que les locataires auraient bien contracté une assurance habitation ;
- Les parties défenderesses contestent formellement avoir été effrontés envers le syndic ;
- L'absence de communication avec les bailleurs ne serait pas un motif de résiliation du bail ;
- Les locataires affirment encore qu'il n'y aurait jamais eu une demande pour une deuxième visite en 2024 alors qu'il y en aurait eu deux en 2023 et une en 2024. Ils contestent formellement le reproche en question ;
- Les parties défenderesses contestent formellement avoir été effrontés envers les bailleurs ou avoir endommagé la cuisine.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) relèvent encore qu'aucune des prétendues défaillances ne leur aurait été dénoncée par courrier. De surcroît, les bailleurs ne leur auraient pas encore fourni les décomptes de charges locatives pour les exercices 2023 et 2024 de sorte qu'il faudrait leur enjoindre de les produire sous peine d'astreinte.

En dernier lieu, les parties défenderesses ont conclu à la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 750.- euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) expliquent que le syndic ne pourrait pas donner des clés aux locataires tel que ceux-ci l'affirment. En février 2024, il y aurait eu

une visite de l'appartement au cours de laquelle il fut constaté qu'il y aurait un problème d'humidité et que la ventilation de la salle de bain ne fonctionnait plus mais que les locataires n'en auraient jamais informé les bailleurs. Un nouveau ventilateur aurait été installé en avril 2024. En raison toutefois du fait que les locataires sècheraient leur linge dans l'appartement, occupé par cinq personnes, le problème de l'humidité ne serait pas résolu. Il serait impératif que les locataires aèrent correctement les lieux. Les requérants n'ont pas contesté que les murs de la cage d'escalier ont été repeints. S'agissant de la question des clés : deux clés auraient été cassées dans la porte et deux clés seraient tombées dans la cage d'ascenseur. Les doubles des clés cassées auraient été commandés par les bailleurs et remis en novembre 2024 aux locataires. Toutefois, les frais y relatifs n'auraient pas été réglés par les locataires. Les clés tombées dans la cage d'escalier auraient été retrouvées et seraient actuellement en possession des bailleurs. Ces derniers réaffirment le comportement effronté des locataires à l'égard du syndic et des bailleurs qui auraient même offert du mobilier aux locataires. Le certificat d'assurance risques locatifs n'aurait jamais été envoyé aux bailleurs.

Il est constant en cause que par contrat de bail en date du 13 juillet 2023, ayant pris effet au 1<sup>er</sup> août 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) un appartement sis au deuxième étage de la résidence « ALIAS1.) » à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.200.- euros et d'avances sur charges mensuelles de 400.- euros.

Les bailleurs font état de différents reproches qui seraient, d'après eux, de nature à justifier la résiliation du bail :

#### 1. Occupation de l'appartement par 5 personnes

Le contrat de bail du 13 juillet 2023 stipule que « *Toute occupation durable par un nombre de personnes supérieurs (à 4 personnes), à l'exception de celles provenant de la naissance de descendants du locataire est absolument prohibée, sauf accord spécial et écrit du propriétaire* ».

D'une part, il n'est pas contesté que les bailleurs ont bien eu connaissance du fait de cette occupation et qu'ils ne s'y sont pas opposés et d'autre part, la personne visée (un descendant du couple) ne tombe pas sous la prohibition en question.

Le reproche n'est donc pas justifié.

#### 2. Rayure des murs de l'escalier

L'ampleur de la prétendue rayure ne ressort pas des pièces du dossier. Par ailleurs, il est constant en cause que la rayure a été supprimée dans le cadre d'une remise en peinture périodique.

Le reproche n'est donc pas justifié.

3. Absence de renseignement sur la panne de la ventilation de la salle de bains engendrant de l'humidité et des moisissures

Les parties s'accordent pour dire que la ventilation dans la salle de bains était défectueuse et qu'elle a été remplacée en début de l'année 2024.

S'il faut effectivement constater que les locataires n'ont pas averti les bailleurs de cette défaillance, il ne ressort d'aucun élément du dossier que cette omission ait engendré des conséquences dommageables pour l'objet loué. A cet égard, il y a lieu de préciser que les requérants restent en défaut de rapporter la preuve tant de l'envergure que de l'origine des moisissures.

Le reproche n'est donc pas justifié.

4. Fait de sécher du linge dans l'appartement

C'est à bon droit que les locataires soulignent qu'en principe une telle pratique ne constitue pas ipso facto un fait contraire à une jouissance en bon père de famille. Encore faut-il que le bailleur rapporte la preuve que le fait de sécher du linge a provoqué des dégradations, inconvénients ou désagréments.

Etant donné que l'origine de l'humidité et des moisissures subséquentes, dont l'ampleur demeure indéterminée, relève à l'heure actuelle de la spéculation, les agissements des locataires ne sauraient constituer ceux-ci en faute.

Le reproche n'est donc pas justifié.

5. Perte respectivement destruction de clés

Le tribunal estime que les discussions interminables gravitant autour de cette question n'ont pas été de nature à emporter la conviction que les locataires ont commis une faute justifiant la résiliation du bail. Les bailleurs n'ont par ailleurs formulé aucune demande en paiement en bonne et due forme.

6. Absence d'une assurance locative

Il résulte des pièces versées par les locataires que ceux-ci disposent de l'assurance en cause et ceci depuis le début du bail.

A aucun moment, les bailleurs n'ont invité leurs locataires à rapporter la preuve de l'existence de l'assurance risques locatifs.

Le reproche n'est donc pas justifié.

7. Fait d'être effronté envers le syndic

Les bailleurs ne versent la moindre pièce à l'appui de leurs dires. Le reproche n'est donc pas justifié.

8. Refus de toute communication avec les bailleurs

Faute de griefs prouvés dans le chef des bailleurs, le reproche en cause ne constitue pas un motif justifiant la résiliation du bail.

9. Refus d'accès des bailleurs aux lieux loués

En l'absence de preuve d'avoir sollicité une telle visite auprès des locataires, respectivement de leur refus d'y faire droit, il y a lieu de rejeter ce moyen.

10. Fait d'être effronté envers la bailleuse

Les bailleurs ne versent la moindre pièce à l'appui de leurs dires. Le reproche n'est donc pas justifié.

11. Dégâts causés à la cuisine

Les bailleurs ne versent la moindre pièce à l'appui de leurs dires. Le reproche n'est donc pas justifié.

Il y a dès lors lieu de débouter PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en résiliation du bail.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) font état de troubles de jouissance afin de réclamer par voie reconventionnelle le remboursement de la moitié des loyers. Ils estiment donc qu'un défaut lié à la structure du bâtiment ou à l'équipement de celui-ci auquel devraient répondre les bailleurs est à la base des moisissures présentes dans l'appartement.

Or, tel que précédemment exposé, il n'est pas possible de déterminer l'origine de ces organismes sur base des deux seules photos versées en cause et elle peut être liée tout aussi bien à un système de ventilation défectueux qu'à un manque d'aération des lieux loués.

En l'occurrence, les demandeurs par reconvention n'ont établi aucune violation des obligations des bailleurs dans le chef de ceux-ci.

Par conséquent, la demande reconventionnelle est à déclarer non fondée.

Le tribunal estime ensuite que la demande de production des décomptes pour les exercices 2023 et 2024 est à l'heure actuelle encore à considérer comme prématurée alors que la date de la fin des exercices annuels ne ressort pas des pièces versées en cause.

Il n'y a pas lieu d'allouer aux parties défenderesses une indemnité de procédure, alors qu'elles n'ont pas établi en quoi il serait manifestement inéquitable de laisser à leur charge les frais exposés et non compris dans les dépens.

## PAR CES MOTIFS

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 ;

**déclare** la demande en résiliation du bail non fondée, partant en **déboute** ;

**donne** acte à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur demande reconventionnelle ;

**déclare** la demande reconventionnelle non fondée, partant en **déboute** ;

**déboute** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur demande en communication des décomptes de charges locatives pour les exercices 2023 et 2024 ;

**déboute** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

**condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint, assisté du greffier Gilles GARSON, 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.