

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 20 février 2025

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

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

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement rendu entre parties par le tribunal de paix de Diekirch en date du 31 octobre 2024, inscrit au répertoire fiscal sous le n° 1264/2024, dont le dispositif est conçu comme suit :

« 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 PERSONNE4.) 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. »*

Après l'exécution de l'enquête (procès-verbal n° 1531/2024) et de la contre-enquête (procès-verbal n° 71/2025), l'affaire a paru utilement à l'audience publique du jeudi, 6 février 2025 à 14.30 heures, 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 fixé le

JUGEMENT

qui suit :

- *Quant à l'arriéré de loyer*

À l'audience du 6 février 2025, le mandataire de PERSONNE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) a indiqué que ses mandants renoncent à leur demande en obtention du loyer du mois de mai 2022.

Il y a lieu d'en donner acte à PERSONNE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

- *Quant à l'indemnité de préavis conventionnel*

Le mandataire de PERSONNE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) a réitéré à l'audience du 6 février 2025, la demande de ses mandants en obtention d'une indemnité de préavis conventionnel de 1.760.- euros correspondant à deux mois de loyer.

Concernant cette demande de PERSONNE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.), il échet de constater à l'instar du mandataire de PERSONNE4.) qu'elle a déjà été toisée dans le jugement n° 1264/2024 du 31 octobre 2024, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y revenir.

- *Quant aux arriérés de charges*

Le mandataire de PERSONNE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) a encore précisé que le montant de 1.912,05 euros est réclamé à PERSONNE4.) à titre d'arriérés de charges pour la période du 1^{er} juillet 2021 au 30 mai 2022 sur base d'un décompte établi par la société SOCIETE1.) (cf. pièce n° 8 de Maître Gilbert REUTER).

Le mandataire de PERSONNE4.) n'a pas contesté l'exactitude du décompte SOCIETE1.).

Il convient dès lors de s'y référer et de déclarer fondée la demande de PERSONNE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement d'arriérés de charges.

Partant, il y a lieu de condamner PERSONNE4.) à payer à PERSONNE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 1.912,05 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

- *Quant aux dégâts locatifs*

En dernier lieu, le mandataire de PERSONNE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) a, à l'audience du 6 février 2025, demandé à voir condamner PERSONNE4.) au paiement du montant de 13.620,38 euros à titre de réparation de dégâts locatifs.

Dans le jugement n° 1264/2024 du 31 octobre 2024, le tribunal a ordonné une enquête alors que l'état des lieux de sortie établi par l'agent immobilier PERSONNE5.) le 30 mai 2022 avait été dressé de manière unilatérale, comportait la mauvaise date et se trouvait en flagrante contradiction avec les déclarations qu'il a faites ultérieurement dans une attestation testimoniale du 3 janvier 2024.

Lors de son audition, PERSONNE5.) a repris en gros les déclarations qu'il a relatées dans son attestation testimoniale. Il a précisé que « *l'état désastreux avec un état de saleté extrême* » tel que repris dans l'offre de preuve dressée par Maître Gilbert REUTER se rapportait surtout à la cuisine et la salle de bains de l'appartement donné en location à PERSONNE4.).

Son épouse et lui-même auraient procédé au nettoyage de ces deux pièces, nettoyage qu'il aurait facturé dans sa facture du 4 juillet 2022 à hauteur de 280.- euros (cf. pièce n° 8 de Maître Gilbert REUTER).

Le témoin PERSONNE6.), à savoir le fils de PERSONNE4.), a déclaré quant à lui, lors de son audition, que son père et les propriétaires de l'immeuble loué auraient toujours été en bons termes. En fin de bail, l'appartement aurait été vide, nettoyé et propre. L'appartement aurait seulement présenté des traces d'usure normale de quinze ans. Toutes les déclarations adverses contraires constitueraient des mensonges.

Contrairement aux développements du mandataire de PERSONNE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.), PERSONNE6.) n'est pas frappé d'une interdiction de témoigner, de sorte qu'il y a lieu d'admettre son témoignage.

En présence de dépositions contradictoires, et en l'absence d'éléments extérieurs devant faire prévaloir une version sur l'autre, tel qu'en l'espèce, ces dépositions se neutralisent mutuellement et l'issue du procès se règle au niveau de la charge de la preuve : celui qui devait rapporter la preuve d'un fait concret sera considéré comme ayant failli dans sa preuve et succombera (cf. Thierry HOSCHEIT, *Chronique de droit judiciaire privé, Les témoins*, Pas. 32, p. 19).

En l'occurrence, il échet partant de constater que PERSONNE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont restés en défaut d'établir le fait matériel des dégradations des lieux loués qu'ils reprochent à PERSONNE4.).

Par conséquent, la demande de PERSONNE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en réparation de dégâts locatifs est à déclarer non fondée.

Les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies, le présent jugement n'est pas à assortir de l'exécution provisoire.

En sus, la condition d'iniquité n'étant pas établie, il y a lieu de déclarer non fondée la demande de PERSONNE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

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

revu le jugement n° 1264/2024 du 31 octobre 2024,

donne acte à PERSONNE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur renonciation à la demande en paiement du loyer du mois de mai 2022,

dit que la demande de PERSONNE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de préavis conventionnel a déjà été jugée,

dit fondée la demande de PERSONNE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement d'arriérés de charges à hauteur de 1.912,05 euros,

partant, **condamne** PERSONNE4.) à payer à PERSONNE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 1.912,05 euros, avec les intérêts légaux à partir du 28 février 2024, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de PERSONNE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en réparation de dégâts locatifs,

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

dit non fondée la demande de PERSONNE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure,

condamne PERSONNE4.) aux 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.