

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, vingt-quatre 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.)**, demeurant à L-ADRESSE1.), et
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

parties demanderesses,

comparant par Maître Marwane FEKRAWI, avocat, en remplacement de Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t :

- 1) **PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE3.), représenté par son gérant de tutelle
- 2) **l'association sans but lucratif SOCIETE1.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

parties défenderesses,

comparant par Maître Vicky KLEIN, avocat, en remplacement de Maître Denis WEINQUIN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Schieren.

F A I T S :

Suivant une requête déposée le 29 novembre 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître

devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du lundi, 6 janvier 2025 à 14.30 heures en la salle des audiences de la Justice de paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 10 février 2025.

Le représentant des parties demanderesses, Maître Marwane FEKRAWI, donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

Maître Vicky KLEIN, la représentante des parties défenderesses, fut entendue en ses moyens et explications.

Sur ce le tribunal de paix de Diekirch 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 le 29 novembre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE3.), représenté par son gérant de tutelle, l'association sans but lucratif SOCIETE1.), à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir prononcer la résiliation du bail et le déguerpissement du locataire. Ils ont encore requis la condamnation du défendeur au paiement du montant de 100.000.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice à titre d'indemnisation des dégâts locatifs et du montant de 2.500.- euros à titre d'indemnité de procédure.

A l'audience du 10 février 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont exposé que leur locataire aurait causé d'énormes dégâts à l'appartement loué en causant notamment d'importantes infiltrations d'eau et qu'une partie du faux-plafond du rez-de-chaussée se serait carrément effondrée. Outre un défaut total d'entretien, il aurait encore causé d'autres dégâts locatifs en abîmant les revêtements de sol ou en endommageant les tapisseries murales. Depuis l'expertise effectuée en janvier 2024, la situation aurait encore empiré.

PERSONNE3.), représenté par son gérant de tutelle, l'association sans but lucratif SOCIETE1.), s'est opposé à la demande en résiliation du bail en faisant valoir que le rapport versé en cause serait unilatéral et que PERSONNE3.) n'aurait pas été valablement représenté durant la visite de l'expert. Ce dernier ne fournirait d'ailleurs aucune explication quant à ses recommandations et ne se prononcerait pas sur les dégâts préexistants. Comme les droits de la défense n'auraient pas été respectés, le rapport serait tout simplement à exclure des débats. Il ne faudrait pas ignorer que PERSONNE3.) souffrirait de problèmes

psychiatriques et qu'il ne saurait ni lire ni écrire. Le défendeur reproche encore aux bailleurs d'avoir coupé l'eau pendant un mois entier. En ce qui concerne le montant d'indemnisation requis par les bailleurs, il fait valoir que le rapport ne contiendrait aucune évaluation à cet égard de sorte que cette demande serait à rejeter sinon à réduire de façon conséquente. A titre subsidiaire, et dans l'hypothèse où le tribunal prononcerait la résiliation du bail, le défendeur a sollicité un délai de déguerpissement adapté à sa situation personnelle et matérielle.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) y ont répliqué en rappelant qu'une expertise unilatérale ne serait pas dépourvue de force probante et que l'expert aurait fait des constatations matérielles sur place qu'il aurait relatées dans son rapport. Le défaut de maîtrise de la langue française ou luxembourgeoise ne serait pas en relation avec l'état dégradé de l'appartement. Ils ont encore soutenu qu'en début de bail l'appartement se serait trouvé en bon état.

Suivant contrat de bail entre parties en date du 23 octobre 2020, ayant pris effet au 1^{er} novembre 2020, les requérants ont donné en location à PERSONNE3.) un appartement meublé au 1^{er} étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 750.- euros par mois et d'avances sur charges mensuelles de 100.- euros, payables d'avance au premier de chaque mois.

Aux termes de l'article 1728 du Code civil, le locataire doit user de la chose louée en lui apportant les soins que lui donnerait tout individu conscient et prudent, donc d'en user en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée. Cette obligation est en l'espèce rappelée par les articles 8 c) et 13 du contrat de bail.

Le preneur doit donc occuper paisiblement les lieux et respecter la substance de la chose, sur laquelle il est dépourvu de droit réel.

Il appartient toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle.

Afin de rapporter la preuve de leurs allégations, les requérants versent un rapport dressé par l'expert PERSONNE4.) du bureau d'expertises SOCIETE3.) en date du 27 janvier 2024.

Il n'est pas discuté qu'il s'agit en l'occurrence d'une expertise unilatérale dressée à la demande des bailleurs.

Il y a lieu de noter qu'une expertise unilatérale ou officieuse qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions ou contestations vaut comme élément de preuve au sens des articles 64 et 65 du nouveau code de procédure civile et le juge peut la prendre en considération en tant que tel et y puiser des éléments de conviction, à condition qu'elle ait été régulièrement communiquée et soumise à

la libre discussion des parties, ce qui est le cas en l'espèce. Elle ne peut être écartée en raison de son seul caractère unilatéral (Cass. 7.11.2002, P.32, 363 ; Tony Moussa, Expertise en matière civile et pénale, 2e éd. p. 166 ; CA, 16.02.2011, n° rôle 33824).

Le tribunal relève qu'il s'agit en l'espèce d'un rapport qui se borne à dresser une liste de constatations objectives corroborées par toute une série de clichés photographiques quant à l'état des lieux.

De ce rapport ressort toute une série de dégâts affectant les lieux loués et dont le locataire est présumé responsable : ainsi des appareils sanitaires de la salle de bains sont dégradés, le revêtement du sol y est gravement endommagé, les parachevements intérieurs sont abîmés, le sol et les murs sont également endommagés dans le coin aménagé pour la machine à laver, l'état général de la cuisine est désastreux, le mobilier de cuisine étant fortement détérioré avec un risque important de dégâts des eaux, les murs du salon et de la chambre sont dégradés ou défraîchis par les fumées de tabac.

L'état des lieux d'entrée du 26 octobre 2020 versé par le défendeur fait certes état de « *humidité (traces)* » au niveau des murs mais ce constat n'est pas de nature à enlever au niveau de dégradation son caractère de gravité. Le tribunal retient encore que le nettoyage effectué le 28 février 2024 par la SOCIETE2.) à la demande de PERSONNE3.) n'a pas remédié aux problèmes substantiels affectant l'état général du logement.

Le tribunal entend néanmoins émettre ses réserves quant à la pertinence du rapport quant à l'origine et la responsabilité des dégâts survenus au rez-de-chaussée de l'immeuble alors qu'il omet de se prononcer de façon circonstanciée sur la cause exacte de ces infiltrations, la seule affirmation de la « négligence du locataire de l'appartement du 1^{er} étage » étant insuffisante.

Toujours est-il qu'au vu du descriptif de l'état de l'appartement, la conclusion s'impose que le défaut d'entretien et les dégradations causées à l'appartement constituent une violation par le locataire de son obligation d'user de la chose louée en bon père de famille. Il y a donc lieu de déclarer fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement du locataire.

Il y a lieu de réserver la demande tendant à l'indemnisation des dégâts locatifs, ceux-ci étant à déterminer après la libération des lieux.

Le tribunal décide encore de réserver la demande en allocation d'une indemnité de procédure.

L'affaire est à fixer de ces chefs au rôle général.

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 ;

déclare la demande en résiliation du bail et en déguerpissement du locataire fondée ;

partant,

déclare résilié aux torts de PERSONNE3.) le bail portant sur un appartement meublé au 1^{er} étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE3.) ;

condamne PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans **un délai de 2 mois** à partir de la notification du présent jugement, sinon et faute par lui de ce faire dans le délai imparti **autorise** d'ores et déjà PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser le locataire et tous ceux qui occupent les lieux de son chef par la force publique et dans la forme légale, le tout aux frais de PERSONNE3.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

réserve la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à l'indemnisation des dégâts locatifs ;

réserve la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure ;

fixe l'affaire de ces chefs au rôle général ;

condamne PERSONNE3.) 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.