

Audience publique du lundi, trente-et-un mars 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 :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

représentée par Maître Sarah BRAUN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître José LOPES GONCALVES, avocat à la Cour, les deux demeurant à Diekirch,

e t :

- 1) **PERSONNE2.)** et son époux
- 2) **PERSONNE3.),** demeurant ensemble à D-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

représentées par Maître Michael WOLFSTELLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 19 décembre 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, 27 janvier 2025, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 17 mars 2025.

La représentante de la partie demanderesse donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

Le représentant des parties défenderesses fut entendu en ses moyens et explications.

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

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 19 décembre 2024, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de céans pour s'y entendre condamner solidairement sinon in solidum sinon chacun pour le tout à lui payer le montant de 46.320,90.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges locatives ainsi qu'à titre de frais de remise en état. Il a encore requis la condamnation des défendeurs au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) soutient avoir donné en location aux défendeurs son appartement sis à ADRESSE3.) et que le bail aurait été résilié pour besoin personnel. Les locataires ne se seraient pas présentés à l'état des lieux de sortie fixée à leur demande au 27 avril 2024. Le 1^{er} mai 2024, PERSONNE1.) serait entré dans l'appartement avec trois témoins et aurait dû constater que les lieux se trouvaient dans un état désastreux. Des dommages auraient été causés dans l'appartement notamment en raison d'inondations causées par les locataires. Dans la cuisine, le four électrique, les plaques de cuisson et le lave-vaisselle auraient été emportés puis vendus sur internet. Il réclame du chef de frais de remise en état un montant de 41.166,23.- euros. Par ailleurs, les défendeurs resteraient redevables d'arriérés de loyer pour la période de novembre 2023 à avril 2024 d'un montant de 3.589,67.- euros et d'avances sur charges locatives de 1.565.- euros. PERSONNE1.) ne conteste pas que les locataires ont payé la garantie locative à hauteur de 2.940.- euros prévue dans le contrat de bail.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) contestent de manière formelle la version des faits donnée par le requérant ; l'appartement aurait été restitué dans un bon état tel que cela résulterait des pièces versées en cause. Les attestations versées par PERSONNE1.) ne comporteraient pas de date et auraient été établies par des membres de sa famille. Elles ne respecteraient par ailleurs pas les exigences légales et seraient partant à écarter. Les photos fournies par le requérant ne correspondraient pas aux prétendus dégâts. Les défendeurs rappellent encore qu'un jugement antérieur de ce même tribunal aurait réduit le loyer de 150.- euros en raison d'infiltrations d'eau par la porte du balcon ayant causé des moisissures. Il s'agirait en l'occurrence du même problème auquel le bailleur n'aurait pas remédié. D'après la facture relative à l'intervention sanitaire versée en cause, il s'agirait d'un problème lié à la

copropriété et non imputable aux locataires. Le bailleur aurait pertinemment bien eu connaissance dudit problème, mais actuellement il essaierait de faire rénover son appartement aux frais des anciens locataires. Les prétendus dégâts des eaux ne figureraient d'ailleurs pas sur l'état des lieux unilatéral. L'état des portes ne nécessiterait pas leur remplacement. La même conclusion vaudrait pour les installations sanitaires. Le montant réclamé à titre de frais de jardinage ne serait nullement justifié. Comme les locataires auraient déposé une plainte pour vol du matériel de cuisine, il y aurait lieu de surseoir à statuer sur ce point. Les défendeurs ont ensuite formulé une demande reconventionnelle en restitution de toutes les avances sur charges payées au cours du bail alors qu'ils n'auraient jamais reçu de décompte de charges. Ils ont encore conclu à la restitution, sinon et à titre subsidiaire, à la compensation de la garantie locative.

PERSONNE1.) y réplique en soulignant que les attestations testimoniales confirmeraient l'état des lieux effectué le 1^{er} mai 2024 et qu'il s'agirait de constatations personnelles. Il rappelle ensuite que les locataires seraient responsables de l'état des lieux loués jusqu'à la remise des clés et que l'obligation de restitution en bon état serait une obligation de résultat. Or le bailleur aurait prouvé des dégradations survenues durant la jouissance dépassant l'usure normale. L'appartement en cause ne serait ni vieux ni vétuste et PERSONNE1.) affirme avoir réagi de manière adéquate aux problèmes antérieurs d'humidité. Or, il s'agirait en l'espèce d'eau en provenance de la cuisine et non de la porte de la terrasse. Comme le bail n'aurait pris fin qu'au 30 avril 2024, le bailleur n'aurait pas pu entrer avant. Les locataires auraient laissé couler l'eau, auraient laissé ouverte la porte du balcon et auraient bouché les tuyaux par de la graisse. Ils seraient ainsi entièrement responsables de l'état de l'appartement au 1^{er} mai 2024. La demande reconventionnelle en restitution des avances sur charges serait à réserver afin de permettre à PERSONNE1.) de prendre utilement position.

La requête non autrement contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable.

Le tribunal constate que par contrat de bail en date du 18 décembre 2021 ayant pris effet au 1^{er} janvier 2022, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE2.) un appartement dans une résidence sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 980.- euros et d'une avance sur charges locatives de 270.- euros par mois, payables d'avance le premier de chaque mois.

Par jugement de ce tribunal du 10 janvier 2024, le loyer mensuel a été réduit de 150.- euros au montant de 830.- euros à partir du 1^{er} novembre 2023 en raison d'un problème d'humidité dans un coin de la salle à manger et d'infiltrations et moisissures dans le garage.

Il est encore constant en cause que le bail a été résilié pour besoin personnel dans le chef de PERSONNE1.).

En ce qui concerne la remise des clés par les locataires au bailleur, le tribunal retient que la preuve que celle-ci aurait eu lieu antérieurement au 1^{er} mai 2024 n'a pas été rapportée. L'attestation testimoniale de PERSONNE4.) du 17 novembre 2024 n'est ni pertinente ni concluante à ce sujet et la déclaration administrative de changement de résidence du 25 mars 2024 ne change rien au fait que les locataires ont toujours eu la jouissance des lieux.

Quant aux arriérés de loyer :

Il découle de ce qui précède que les locataires sont restés redevables du paiement du loyer jusqu'au mois d'avril 2024 inclus.

D'après le décompte versé par le requérant, non contredit par des preuves de paiement de la part des locataires, le solde du loyer des mois de novembre et décembre 2023 ainsi que les loyers pour les mois de janvier à avril 2024 restent en souffrance.

Il y a partant lieu de déclarer la demande de PERSONNE1.) fondée pour le montant de 3.589,67.- euros avec les intérêts à partir de la demande en justice.

Par application de l'article 12 du contrat de bail, il y a lieu à condamnation solidaire de PERSONNE3.) et PERSONNE2.).

Quant aux prétentions relatives aux charges locatives :

Il y a lieu de réserver les demandes respectives des parties en paiement d'arriérés d'avances sur charges respectivement en remboursement des avances payées depuis le début du bail et de refixer l'affaire de ces chefs à une audience ultérieure pour continuation des débats.

Quant aux dégâts locatifs :

PERSONNE1.) soutient que l'objet du bail aurait été restitué dans un état désastreux. Ainsi l'appartement aurait été inondé d'eau en provenance de la cuisine et les portes et les cadres auraient été endommagés à un point tel qu'ils devraient être remplacés. Les murs auraient été remplis de traces, trous et écritures. Outre la présence de l'eau, les lieux se seraient trouvés dans un état non nettoyé. Dans la cuisine, le four, les plaques de cuisson et le lave-vaisselle auraient été enlevés et emportés. Dans la salle de bains, le lavabo et la cuve auraient été revêtus d'une couche de couleur. La cuisine équipée, les tablettes de fenêtre, la porte de terrasse, les lunettes de toilette et la fenêtre de la chambre à coucher auraient été recouvertes de taches d'adhésif. Le garage aurait été rempli de moisissures et des détritiques auraient été laissés sur place. Le jardin n'aurait pas été entretenu.

Selon les dispositions de l'article 1732 du Code civil, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute.

Aux termes de l'article 1755 du Code civil, aucune des réparations réputées locatives n'est à charge du locataire quand elles ne sont occasionnées que par la vétusté ou la force majeure.

Le preneur est tenu au cours du bail, d'effectuer les réparations locatives ou de menu entretien, il répond, d'autre part, des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute (cf. Les Nouvelles, Le louage de choses, les baux en général, par Marcel La Haye et Joseph Vankerckhove, n°887, page 589).

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués en bon état est une obligation de résultat dans son chef. Dans le mécanisme de l'article 1732 du code civil, il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur (cf. TAL 05.02.1987, n° 35323 du rôle).

Il y a cependant lieu de préciser que 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 preneur établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée. Le preneur peut également s'exonérer en établissant que les pertes ou dégâts sont dus à des causes positives, par rapport auxquelles toute faute est exclue dans son chef ou dans le chef de ceux dont il est responsable (M. HARLES, op. cit., n° 115).

Il appartient à PERSONNE1.) d'établir les faits allégués.

En l'occurrence, un état des lieux contradictoire d'entrée a été dressé le 29 décembre 2021 retenant que l'état des lieux est généralement bon. Aux termes de l'article 1 du contrat de bail du 18 décembre 2021, « *le locataire reconnaît avoir vu l'objet du bail et l'avoir pris en très bon état* » et qu'« *il s'engage à jouir de l'immeuble en bon père de famille et de le remettre dans le même état* » et que « *si ce n'est pas le cas, le locataire de déclare d'accord de payer les frais pour la remise en très bon état au bailleur* ».

D'ailleurs, suivant l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un état des lieux le locataire doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

A défaut d'état des lieux contradictoire, l'état des lieux au moment du départ des locataires pourra être prouvé par tout moyen de preuve légalement admissible.

Pour prouver les dégâts allégués, PERSONNE1.) se réfère à l'état des lieux non contradictoire du 1^{er} mai 2024 portant, outre la signature du bailleur, un commentaire manuscrit et la signature de trois témoins. Ces mêmes trois témoins PERSONNE5.), PERSONNE6.) et PERSONNE7.) ont encore rédigé chacun une attestation testimoniale.

Le tribunal relève, qu'aucune des trois dépositions écrites ne précise la date à laquelle respectivement les lieux où ces contestations ont été faites.

Aux termes de l'article 403 du Nouveau Code de procédure civile, le juge peut toujours procéder par voie d'enquête à l'audition de l'auteur d'une attestation.

Les constatations faites par PERSONNE5.), PERSONNE6.) et PERSONNE7.), contestées par PERSONNE3.) et PERSONNE2.), revêtent dès lors une importance pour l'issue de la présente affaire, de sorte qu'il y a lieu, sur base de l'article 403 du Nouveau Code de procédure civile, d'entendre PERSONNE5.), PERSONNE6.) et PERSONNE7.) sous la foi du serment et d'admettre les parties défenderesses à la contre-preuve.

Il y a lieu de surseoir à statuer sur les demandes des parties pour le surplus, en attendant le résultat de la mesure d'instruction ordonnée.

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 de PERSONNE1.) en la forme ;

donne acte à PERSONNE3.) et PERSONNE2.) de leur demande reconventionnelle en remboursement des avances sur charges payées depuis le début du bail ;

déclare la demande de PERSONNE1.) en paiement d'arriérés de loyer fondée pour le montant de 3.589,67.- euros ;

partant **condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à PERSONNE1.) la somme de 3.589,67.- euros avec les intérêts légaux à partir du 7 janvier 2021 jusqu'à solde ;

réserve les demandes respectives des parties en paiement d'arriérés d'avances sur charges respectivement en remboursement des avances payées depuis le début du bail ;

avant tout autre progrès en cause,

ordonne l'audition des témoins :

* PERSONNE7.), demeurant à L-ADRESSE1.),

* PERSONNE5.), demeurant à L-ADRESSE4.),

* PERSONNE6.), demeurant à L-ADRESSE1.),

réserve la contre-preuve ;

fixe jour et heure pour l'enquête où est à entendre les témoins préqualifiés au jeudi 15 mai 2025 à 10.00 heures salle 2 de la Justice de Paix de et à Diekirch ;

fixe jour et heure pour la contre-enquête au jeudi 5 juin 2025 à 10.00 heures salle 2 de la Justice de Paix de et à Diekirch ;

enjoint à PERSONNE3.) et PERSONNE2.) de déposer, le cas échéant, au greffe du tribunal la liste des noms et adresses des personnes dont l'audition est demandée lors de la contre-enquête jusqu'au vendredi 16 mai 2025 au plus tard ;

fixe l'affaire pour la continuation des débats à l'audience publique du lundi 30 juin 2025 à 16.15 heures salle 1 de la Justice de Paix de et à Diekirch ;

réserve le surplus et les frais.

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.