

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 24 avril 2025

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
2) **PERSONNE2.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses, comparant par Maître Amel HAMMAD, avocat, en remplacement de Maître Christian BILTGEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Diekirch,

e t :

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, comparant en personne,

F A I T S :

Suivant une requête déposée en date du 16 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 jeudi, 16 janvier 2025 à 14.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", salle 1, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

Après une remise de l'affaire, celle-ci fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 13 mars 2025 à 14.30 heures, et les débats eurent lieu comme suit:

La mandataire des parties demanderesses, Maître Amel HAMMAD, fut entendue en ses prétentions.

PERSONNE3.) fut entendue en ses explications et moyens.

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 le 16 décembre 2024, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (ci-après « les époux GROUPE1. ») ont fait convoquer PERSONNE3.) à se présenter devant le tribunal de paix de et à Diekirch pour l'entendre condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à leur payer le montant de [(40.833.- (peinture, sanitaire et menuiserie) + 8.450.- (cuisine)) - 109,76 (décompte charges 2023/2024) =] 49.173,24 euros à titre de dommages et intérêts pour dégâts locatifs, outre les intérêts.

Ils ont, en outre, réclamé une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

A l'audience des plaidoiries du 13 mars 2025, les époux GROUPE1.) maintiennent leurs demandes telles que formulées dans la requête susvisée.

PERSONNE3.) conclut au rejet de l'intégralité des demandes formulées par les époux GROUPE1.).

Motifs de la décision

Il est constant en cause que suivant contrat de bail du 17 juillet 2017, ayant pris effet le 1^{er} août 2017, les époux GROUPE1.) ont donné en location à PERSONNE3.) un appartement dans un immeuble situé à ADRESSE1.), pour une durée d'un an et renouvelable par tacite reconduction d'année en année.

Suivant un nouveau contrat de bail du 10 juillet 2018, ayant pris effet le 1^{er} août 2018, les époux GROUPE1.) ont donné en location à PERSONNE3.) le même bien immobilier pour une durée de deux ans, renouvelable pour la même durée.

Le contrat de bail a été résilié avec effet au 1^{er} août 2024.

1. Les dégâts locatifs

Les époux GROUPE1.) réclament le montant de 49.173,24 euros à titre de dommages et intérêts pour dégâts locatifs, correspondant à des travaux de peinture, de sanitaire et de menuiserie d'un montant de 40.833.- euros et des travaux de remise en état de la cuisine d'un montant de 8.450.- euros, desquels il y aurait lieu de déduire le montant de 109,76 euros suivant le décompte charges 2023/2024 en faveur de PERSONNE3.).

PERSONNE3.) conclut au rejet de ladite demande.

Aux termes de l'article 1728 du Code civil, le preneur est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille.

Suivant l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci 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, alors que l'article 1731 du Code civil prévoit que s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Aux termes 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.

L'obligation de restituer la chose en fin de bail est une obligation de résultat dans le chef du preneur, le bailleur n'a rien à prouver sauf le fait matériel de la dégradation ou de la perte, le preneur étant responsable par le seul fait de l'existence d'une dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la conclusion du contrat, sauf à démontrer lui-même la cause étrangère, le fait qui rend la dégradation ou la perte non imputable au locataire (cf. TAL, 3 juillet 1997, n° 58795 ; M. HARLES, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 114).

Le droit à indemnité du bailleur naît dès le départ du preneur si ce dernier n'a pas effectué les réparations nécessaires avant cette date. Le preneur ne pourrait subordonner l'indemnisation des dégâts locatifs qui lui sont imputables à l'exécution effective des travaux de réparation par le bailleur (cf. TAL, 13 octobre 2000, n° 65592 ; M. HARLES, op. cit., n° 121).

En l'espèce, les parties ont établi un état des lieux d'entrée contradictoire en date du 10 juillet 2018, date de la signature du deuxième contrat de bail conclu entre elles. Il ressort dudit état des lieux d'entrée que l'appartement donné en location se

trouvait de manière générale dans un bon état, sauf quelques postes qui renseignent une usure normale.

L'état des lieux de sortie contradictoire a été effectué en date du 1^{er} août 2024 et a été signé par les parties litigantes. Eu égard à la signature de l'état des lieux de sortie tant par les bailleurs que par la locataire, le fait que celui-ci n'aurait pas été remis à PERSONNE3.), tel qu'allégué par cette dernière, ne porte pas à conséquence. Par ailleurs, il y a lieu de relever qu'il ne ressort d'aucun élément du dossier que PERSONNE3.) aurait réclamé la remise dudit document à ses anciens bailleurs.

Il appartient au tribunal d'analyser les différents désordres invoqués par les époux GROUPE1.) et contestés par PERSONNE3.).

- Les travaux de peinture, de sanitaire et de menuiserie

Sur base d'un devis de la société SOCIETE1.) du 27 août 2024, dont les époux GROUPE1.) ont payé un acompte de 8.190.- euros, ces derniers réclament le montant de 40.833.- euros de ces chefs.

1° La peinture

L'usure, le défraîchissement ou l'altération d'une peinture, pour autant qu'ils soient normaux, ne sont pas à supporter par le preneur (cf. M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, Le louage de choses, Les baux en général, Les Nouvelles, n° 945).

Selon l'état des lieux d'entrée, les murs et les plafonds de l'appartement donné en location se trouvaient dans un bon état, respectivement dans un état d'usure normale.

Lors de la sortie des lieux loués, les murs et les plafonds étaient « à refaire », sauf en ce qui concerne les murs de la salle de bains qui se présentaient dans un état d'usure normale.

Même si PERSONNE3.) soutient que les bailleurs ne lui auraient pas remis une copie de l'état des lieux de sortie, toujours est-il qu'elle a signé celui-ci et a partant accepté les indications y mentionnées.

Il résulte encore des photographies versées en cause par les époux GROUPE1.) que les murs et les plafonds se trouvaient dans un état au-delà du simple défraîchissement de la peinture. Les désordres au niveau de la peinture sont dès lors à qualifier de dégâts locatifs dépassant le cadre de l'usure normale imputables à PERSONNE3.).

Au vu de ce qui précède, la demande des époux GROUPE1.) est à déclarer fondée pour le montant de $[9.219,60 + 3.767,40 =]$ 12.987.- euros, conformément au devis de la société SOCIETE1.).

2° Le sanitaire

Les époux GROUPE1.) réclament des dommages et intérêts pour le remplacement de six radiateurs, ainsi que le remplacement de la baignoire, du lavabo et du WC.

Il résulte de l'état des lieux d'entrée que les sanitaires et les radiateurs se trouvaient dans un bon état.

Suivant l'état des lieux de sortie, les radiateurs de la cuisine, du séjour et de la cage d'escalier doivent être remplacés et le radiateur d'une chambre à coucher nécessite une réparation.

Dans la salle de bains, il a été constaté que la cuvette du WC était fissurée et la lunette à remplacer. La chasse d'eau était par ailleurs à réviser. Le lavabo se trouvait dans un état fissuré.

Tous ces désordres constatés sont à qualifier de dégâts locatifs dépassant le cadre de l'usure normale et doivent partant être indemnisés.

Or, tant la baignoire que le radiateur de la salle de bains se trouvaient dans un bon état au moment du départ de la locataire, de sorte que les époux GROUPE1.) ne sont pas en droit de réclamer pour ces postes des dommages et intérêts.

Le tribunal évalue les frais de travaux de sanitaire pour remédier aux désordres dépassant le cadre de l'usure normale *ex aequo et bono* au montant de 4.500.- euros.

3° La menuiserie

Les époux GROUPE1.) réclament des dommages et intérêts pour le remplacement de portes, du stratifié, des tablettes de fenêtres ainsi que pour le remplacement de six fenêtres.

L'état des lieux d'entrée mentionne un bon état, respectivement un état d'usure normale en ce qui concerne les portes, le stratifié, les tablettes de fenêtres et les fenêtres en tant que telles.

Quant aux portes, il résulte de l'état des lieux de sortie que les portes des deux chambres à coucher sont à remplacer et que celle de la cage d'escalier est à réparer.

Concernant le sol, celui-ci est à refaire dans la cuisine ainsi que dans le séjour et dans l'une des chambres à coucher. Dans la deuxième chambre à coucher et dans la salle de bains, le sol se présentait dans un état d'usure normale.

Suivant l'état des lieux de sortie, les tablettes de fenêtres sont à remplacer.

Enfin, en ce qui concerne les fenêtres en tant que telles, il ressort de l'état des lieux de sortie que les fenêtres de la cuisine, du séjour, de la salle de bains et de l'une des chambres à coucher sont à remplacer, tandis qu'aucune mention n'a été faite concernant la fenêtre dans la deuxième chambre à coucher et pour celle de la cage d'escalier, les parties ont coché la case « bon ».

Etant donné qu'il ne résulte pas des photographies en cause dans quel état se trouvait la fenêtre de la deuxième chambre à coucher au moment de la sortie des lieux et au vu de ce qui précède, les époux GROUPE1.) ne sont pas en droit de réclamer une indemnisation pour le remplacement de six fenêtres, mais uniquement de quatre fenêtres.

Au vu de l'état des lieux de sortie, corroboré par les photographies versées en cause, signé par les parties litigantes et partant dûment accepté par PERSONNE3.), le tribunal retient que tous les postes indiqués comme étant « à remplacer », respectivement « à réparer » sont à qualifier de dégâts locatifs dépassant le cadre de l'usure normale.

Le tribunal évalue les frais de travaux de menuiserie pour remédier aux désordres dépassant le cadre de l'usure normale *ex aequo et bono* au montant de 15.000.- euros.

- La cuisine

Sur base du bon de commande de la société SOCIETE2.) du 6 août 2024, les époux GROUPE1.) réclament le montant de 8.450.- euros de ce chef.

Suivant l'état des lieux d'entrée, la cuisine se trouvait de manière générale dans un bon état, respectivement dans un état d'usure normale.

Lors du départ de PERSONNE3.) des lieux loués, il résulte de l'état des lieux de sortie que l'intégralité de la cuisine a été à refaire, respectivement à remplacer.

Le fait que PERSONNE3.) ait remplacé la plaque de cuisson en 2019 et le joint du four en mars 2024 ne porte pas à conséquence, étant donné qu'il y a lieu de se situer

au jour de son départ, soit au moment de l'état des lieux de sortie établi en date du 1^{er} août 2024 qui indique que la cuisine est à remplacer dans son intégralité.

Les désordres constatés dans la cuisine sont à qualifier de dégâts locatifs dépassant le cadre de l'usure normale.

Par conséquent, la demande des époux GROUPE1.) en indemnisation des dégâts locatifs constatés dans la cuisine est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 8.450.- euros.

Conclusion :

Au vu de tous les développements qui précèdent, PERSONNE3.) doit aux époux GROUPE1.) le montant total de $[(12.987 \text{ (peinture)} + 4.500 \text{ (sanitaire)} + 15.000 \text{ (menuiserie)} + 8.450 \text{ (cuisine)}) - 109,76 \text{ (décompte charges 2023/2024)} =]$ 40.827,24 euros à titre de dommages et intérêts pour dégâts locatifs.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE3.) à payer aux époux GROUPE1.) le montant de 40.827,24 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 16 décembre 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Conformément aux articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y a lieu d'ordonner la majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement.

2. Les demandes accessoires

Les époux GROUPE1.) réclament une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile dispose que lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.

Le tribunal considère qu'il serait inéquitable de laisser l'entière responsabilité des frais non compris dans les dépens à la charge des époux GROUPE1.). Il y a dès lors lieu de leur allouer le montant de 500.- euros.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile « l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il

n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution pourra être ordonnée avec ou sans caution ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement.

Conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de condamner PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

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

reçoit la requête en la forme,

déclare recevable et fondée la demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en obtention de dommages et intérêts pour dégâts locatifs, à concurrence du montant de 40.827,24 euros,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de **40.827,24 euros**, avec les intérêts au taux légal à partir du 16 décembre 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

ordonne la majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement,

déclare recevable et fondée la demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure, à concurrence du montant de 500.- euros,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de **500.- euros**,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne-Laure SEDRANI, juge de paix à Diekirch, 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.