

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, sept mai 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

I.
(D-BAIL-111/18)
e n t r e :

PERSONNE1.), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, ayant initialement comparu par Maître Daniel CRAVATTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, et comparant actuellement en personne, *partie défenderesse sur reconvention,*

e t

PERSONNE2.), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, ayant initialement comparu par Maître Georges KEIPES, avocat à la Cour, ayant demeuré à Diekirch, et comparant actuellement en personne, *partie demanderesse par reconvention,*

II.
(D-BAIL-126/18)
e n t r e :

PERSONNE1.), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, ayant initialement comparu par Maître Daniel CRAVATTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, et comparant actuellement en personne, *partie défenderesse sur reconvention,*

e t

PERSONNE3.), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse, ayant initialement comparu par Maître Georges KEIPES, avocat à la Cour, ayant demeuré à Diekirch, et comparant actuellement en personne, *partie demanderesse par reconvention*.

FAITS :

I. Suivant une requête déposée en date du 2 mai 2018 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 mercredi, 6 juin 2018 à 14.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 6 juin 2018, l'affaire d'abord remise au 27 juin 2018 et ensuite au 31 octobre 2018 où elle fut retenue.

II. Suivant une requête déposée en date du 24 mai 2018 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 mercredi, 27 juin 2018 à 14.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 27 juin 2018, l'affaire fut refixée au 31 octobre 2018 où elle fut retenue de sorte que les débats eurent lieu comme suit:

Maître Daniel CRAVATTE, comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

Maître Georges KEIPES, comparant pour les parties défenderesses, fut entendu en ses moyens de défense.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré dont il ordonna la rupture et l'affaire fut refixée au 6 février 2019 pour continuation des débats.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 6 février 2019, l'affaire fut remise au 3 avril 2019 et après d'itératives refixations Maître CRAVATTE demanda à l'audience publique du 16 juin 2021 la fixation des affaires au rôle général.

Par courrier entré au greffe de la Justice de paix en date du 1^{er} octobre 2024, PERSONNE1.) demanda la fixation des affaires pour plaidoiries.

Les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du mercredi, 18 décembre 2024 à 14.30.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 18 décembre 2024, les affaires furent remises au 12 mars 2025 afin de permettre au greffe de reconvoquer les parties défenderesses.

A l'audience publique du 12 mars 2025, les affaires furent retenues de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

PERSONNE1.), ainsi que les parties défenderesses PERSONNE2.) et PERSONNE3.), comparant en personne, furent entendus en leurs moyens et explications.

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

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 2 mai 2018, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer le montant de 15.882,56 € à titre de dommages et intérêts pour dégâts locatifs (14.382,56 € sous déduction de la garantie locative) et au titre du loyer du mois d'août 2017 (1.500,- €).

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 24 mai 2018, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE3.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer le même montant.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu d'ordonner la jonction des affaires pour y statuer par un seul et même jugement.

La demande, introduite dans les forme et délai de la loi et par ailleurs non critiquée à cet égard est recevable.

A l'audience publique du 31 octobre 2018, les parties défenderesses ont demandé reconventionnellement le paiement du montant de 1.332,19 € au titre de plusieurs factures.

Il y a lieu de leur en donner acte.

La demande reconventionnelle est recevable en la forme.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) avait donné en location à PERSONNE3.) et à PERSONNE2.) un logement à L-ADRESSE4.), ceci à partir du 15 septembre 2016 et pour un loyer mensuel de 1.500,- €, avances sur charges de 250,- € par mois y non comprises. Les locataires ont payé une caution de 3.000,- €.

Il est encore établi que les locataires ont quitté les lieux en question au mois de juin 2017 (cf. date de l'état des lieux de sortie).

Le bailleur PERSONNE1.) réclame tout d'abord le paiement du montant de 1.500,- € au titre du loyer du mois d'août 2017.

Les parties défenderesses PERSONNE3.) et PERSONNE2.) ne contestent pas redevoir le loyer du mois d'août 2017, mais soutiennent avoir payé à ce titre le montant de 1.200,- €.

Le Tribunal retient tout d'abord que le contrat de bail conclu entre parties prévoyait une durée d'une année avec tacite reconduction d'année en année. Partant, le bail aurait dû courir en principe jusqu'au 15 septembre 2017.

Aucune pièce concernant la résiliation du bail n'a été versée en cause.

Vu la circonstance que le bail a été conclu pour une durée fixe d'un an et en l'absence de tout autre élément probant à ce sujet, il y a lieu de conclure que le loyer réclamé est réduit. D'ailleurs et comme indiqué ci-avant, les locataires ne contestent pas en être redevables.

Le bailleur conteste le paiement invoqué par les locataires au titre du loyer du mois d'août 2017.

Cependant et suite à la rupture du délibéré à ce sujet, PERSONNE1.) n'a pas indiqué sur quelle autre dette il aurait imputé les paiements de 2 x 600,- € établis par PERSONNE2.) (au mois d'août et au mois d'octobre 2017). Le Tribunal estime, conformément aux dires des locataires, qu'il y a partant lieu d'imputer ces

paiements sur le loyer litigieux, le premier paiement correspondant par ailleurs en date.

Il y a partant lieu de déclarer la demande de PERSONNE1.) en paiement du loyer du mois d'août 2017 fondée pour le solde de 300,- €.

Ensuite le bailleur réclame, sous déduction de la caution locative de 3.000,- €, le paiement du montant de 14.382,56 € à titre de dommages et intérêts pour dégâts locatifs.

Les locataires contestent le montant réclamé.

Il est constant en cause que le contrat de bail des parties stipulait que « l'ensemble des éléments du bien mis en location est en parfait état de fonctionnement ».

En date du 14 septembre 2016, les parties ont signé un état des lieux d'entrée. Cet état des lieux ne mentionne aucun dégât dans les lieux loués. Il s'ensuit que le logement est supposé avoir été délivré en bon état.

En date du 10 juin 2017, les parties ont signé un état des lieux de sortie. Cet état des lieux mentionne certains désordres pour lesquels les locataires sont présumés responsables alors qu'à leur entrée, les lieux étaient en bon état.

Les revendications du bailleur sont les suivantes :

- Réparation étang et pompe de l'étang :

Comme indiqué ci-avant, le bail entre parties stipulait que l'ensemble des éléments du bien mis en location, dont un étang, est en parfait état de fonctionnement. L'état des lieux de sortie signé par les locataires indique la présence de trous dans le bac de l'étang et le fait que la pompe de l'étang est cassée.

Les locataires ne prouvent pas que ces dégâts seraient dus à une cause étrangère. Il s'ensuit qu'ils sont tenus à indemnisation. Cependant le bailleur ne saurait réclamer le paiement de la valeur à neuf du matériel en question. Le Tribunal retient qu'il y a lieu d'allouer ex aequo et bono de ce chef le montant de 1.500,- €.

- Nettoyage :

Il y a lieu d'allouer de ce chef le montant réclamé de 193,58 € selon devis du 20 juin 2017 alors que l'état des lieux de sortie signé par les locataires retient que les appareils de cuisine et la cheminée ne sont pas nettoyés.

- Travaux de peinture :

Le bailleur réclame à ce titre le montant de 6.170,18 € conformément à un devis pour la remise en peinture de l'intégralité du logement loué. Il y a lieu de retenir à ce sujet que les locataires ont quitté le bien loué moins d'une année après le début du bail. L'état des lieux de sortie ne mentionne nullement que la peinture serait abîmée à l'exception d'un trou dans un plafond qui y est repris. Dans ces conditions, le propriétaire ne saurait réclamer le paiement de la réfection de la peinture. Pour le dommage constaté, il y a lieu d'allouer ex aequo et bono le montant de 250,- €.

- Toiture :

Le propriétaire réclame de ce chef le montant de 3.252,48 € selon devis du 5 juillet 2017 alors que la toiture d'une annexe serait endommagée. L'état des lieux de sortie accepté par les locataires mentionne à ce sujet que la toiture est déformée et griffée (par un chien). Cependant là encore, le bailleur ne saurait réclamer la valeur à neuf de la toiture. Il y a lieu d'allouer de ce chef ex aequo et bono le montant de 750,- €.

- Consommation d'eau en raison de l'endommagement de l'étang :

Ce chef de la demande n'est pas établi par un quelconque élément probant de sorte qu'il y a lieu de le déclarer non fondé.

- Fenêtre de la cabane de grillade :

L'état des lieux de sortie stipule que le verre de la cabane est cassé. Il y a lieu d'allouer de ce chef ex aequo et bono et à défaut de pièce le montant de 100,- €.

- Nettoyage alentours :

Le bailleur réclame de ce chef le paiement du montant de 456,- € pour 24 heures de nettoyage. A défaut d'une indication dans l'état des lieux à ce sujet, ce chef de la demande est à abjurer.

- Produit piscine :

Ce chef de la demande n'est étayé par aucune pièce de sorte qu'il est à déclarer non fondé.

- Tondeuse et Kärcher disparus :

A ce titre, le bailleur réclame le montant de 1.100,- € pour les deux appareils. L'état des lieux d'entrée (photos) démontre la présence d'une tondeuse et d'un nettoyeur à haute pression. Dans l'état des lieux de sortie, il est indiqué que la tondeuse et le Kärcher ont disparu. Cependant la phrase relative à la tondeuse est biffée de sorte qu'il y a lieu de faire abstraction de cette mention. Pour le nettoyeur à haute pression et à défaut de pièce justificative, il y a lieu d'allouer ex aequo et bono le montant de 200,- €.

- Tuyeau de douche :

L'état des lieux de sortie ne mentionne pas de dégâts à la salle de bains de sorte que ce chef de la demande est à abjurer.

Partant, sous déduction de la garantie locative de 3.000,- €, la demande de PERSONNE1.) au titre des arriérés de loyers et des dégâts locatifs est à déclarer fondée pour le montant de 293,58 €.

Quant à la demande reconventionnelle, il y a lieu de constater que les locataires ont versé une série de factures dont le montant total ne correspond pas au montant de leur demande reconventionnelle. Suite à la rupture du délibéré dans laquelle il leur a été demandé de préciser quelles factures font l'objet de leur demande, aucune indication complémentaire n'a été fournie. Par ailleurs, aucune preuve de paiement n'a été ajoutée aux factures versées. La demande reconventionnelle est partant à déclarer non fondée.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, les conditions légales n'étant pas remplies en l'espèce.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

ordonne la jonction des rôles D-BAIL-111/18 et D-BAIL-126/18 pour y statuer par un seul et même jugement ;

reçoit la demande de PERSONNE1.) en la forme ;

la **déclare** partiellement fondée ;

partant,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.), sous déduction de la caution locative d'un montant de 3.000,- €, le montant de 293,58 € avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice – 24 mai 2018 – jusqu'à solde ;

donne acte à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) de leur demande reconventionnelle en paiement du montant de 1.332,19 € ;

reçoit la demande reconventionnelle en la forme ;

la **déclare** non fondée ;

partant, en **déboute** ;

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

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix directeur à Diekirch, assistée du greffier Alain GODART, 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.