

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 19 juin 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 :

I. (D-BAIL-320/24)

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

partie demanderesse, ne comparant pas à l'audience,

e t :

PERSONNE2.), demeurant à L- ADRESSE2.),

partie défenderesse, comparant en personne.

II. (D-BAIL 87/25)

PERSONNE2.), préqualifié,

partie défenderesse, comparant en personne.

e t :

1) **PERSONNE3.),** demeurant à L- ADRESSE3.),

2) **PERSONNE1.)**, préqualifié,

parties défenderesses, sub 1) comparant en personne, sub 2) ne comparant pas à l'audience.

FAITS :

I. Suivant une requête déposée en date du 6 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 mercredi, 22 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.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 22 janvier 2025, l'affaire fut refixée au 5 mars 2025, au 2 avril 2025, au 24 avril 2025 et au 22 mai 2025.

II. Suivant une requête déposée en date du 11 mars 2025 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, 24 avril 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.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 24 avril 2025, l'affaire fut refixée au 22 mai 2025, où elle fut utilement retenue ensemble avec l'affaire sub I).

PERSONNE2.) fut entendu en ses prétentions.

PERSONNE3.) fut entendue en ses déclarations et explications.

PERSONNE1.) ne fut pas présent, ni représenté à l'audience.

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 6 décembre 2024, inscrite au rôle sous le numéro D-BAIL-320/24, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à se présenter

devant le tribunal de paix de et à Diekirch pour l'entendre condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à lui payer le montant de 2.600.- euros euros à titre de remboursement de la garantie locative, outre les intérêts.

Par requête déposée au greffe le 11 mars 2025, inscrite au rôle sous le numéro D-BAIL-87/25, PERSONNE2.) a fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE1.) à se présenter devant le tribunal de paix de et à Diekirch pour les entendre condamner à lui payer le montant de 9.091,32 euros à titre de dommages et intérêts pour dégâts locatifs ainsi que le montant de 1.300.- euros à titre d'indemnité d'indisponibilité

A l'audience des plaidoiries du 22 mai 2025, PERSONNE2.) maintient ses demandes formulées dans le cadre de sa requête susvisée.

En ce qui concerne la demande de PERSONNE1.) en remboursement de la garantie locative, PERSONNE2.) conclut à son rejet.

PERSONNE3.) s'oppose aux demandes formulées par PERSONNE2.).

PERSONNE1.), ayant été touché à personne, n'a comparu ni en personne ni par mandataire, de sorte qu'il y a lieu de statuer par jugement réputé contradictoire à son encontre conformément à l'article 79 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile.

Motifs de la décision

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu d'ordonner la jonction entre les rôles inscrits sous les numéros D-BAIL-320/24 et D-BAIL-87/25 du rôle et de statuer par un seul jugement.

Il est constant en cause que suivant contrat de bail du 28 juillet 2021, ayant pris effet le 1^{er} août 2021, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE3.) et à PERSONNE1.) un appartement dans un immeuble situé à ADRESSE4.), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 1.300.- euros et d'une avance sur charges mensuelle de 200.- euros.

Le contrat de bail prévoit le paiement d'une garantie locative d'un montant de 2.600.- euros qui a été payée par les locataires en date du 30 août 2021.

Les locataires ont quitté les lieux en date du 29 novembre 2022.

Dans un souci de logique juridique, le tribunal analysera dans un premier temps les demandes de PERSONNE2.) en obtention de dommages et intérêts pour dégâts

locatifs ainsi que d'une indemnité d'indisponibilité, avant d'analyser la demande de PERSONNE1.) en remboursement de la garantie locative.

1. Les dégâts locatifs

PERSONNE2.) réclame le montant de 9.091,32 euros à titre de dommages et intérêts pour dégâts locatifs.

Il soutient que l'appartement donné en location à PERSONNE3.) et à PERSONNE1.) lui aurait été rendu dans un état sale. Par ailleurs, l'appartement aurait dû être repeint intégralement en raison des désordres constatés.

Il fait encore valoir que PERSONNE3.) et PERSONNE1.) auraient laissé des effets personnels dans l'appartement au moment de leur départ, de sorte que des frais auraient dû être engagés pour les enlever.

Enfin, PERSONNE2.) sollicite des dommages et intérêts pour des travaux de serrurerie, le remplacement de la porte de la cuisine ainsi que pour la réparation d'une fenêtre endommagée par PERSONNE1.) dans l'appartement d'un voisin.

PERSONNE3.) conclut au rejet de la demande de PERSONNE2.). Elle conteste tout désordre invoqué par ce dernier.

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'occurrence, il ne résulte d'aucun élément du dossier que les parties ont effectué un état des lieux d'entrée, de sorte qu'il y a lieu de retenir que PERSONNE3.) et PERSONNE1.) ont pris en location l'appartement dans un bon état.

Il ne résulte par ailleurs d'aucun élément du dossier que les parties ont procédé à un état des lieux de sortie au moment du départ des locataires.

Il appartient au tribunal d'analyser les différents désordres invoqués par PERSONNE2.) et contestés par PERSONNE3.).

- Les frais de nettoyage

PERSONNE2.) réclame le montant de 525.- euros de ce chef.

En l'occurrence, PERSONNE2.) se contente de verser un simple décompte établi unilatéralement pour établir le bien-fondé de sa demande.

Eu égard aux contestations de PERSONNE3.), il ne résulte d'aucun élément du dossier que l'appartement se serait trouvé dans un état sale au moment du départ des locataires, de sorte que la demande afférente est à déclarer non fondée.

- La porte d'entrée, la porte de la cuisine et la fenêtre en triangle

Sur base d'un devis de la société SOCIETE1.) du 4 février 2025, PERSONNE2.) réclame le montant de 2.819,70 euros de ces chefs.

Afin d'établir le bien-fondé de sa demande, PERSONNE2.) verse trois photographies.

PERSONNE3.) conteste que les photographies versées en cause aient été prises dans l'appartement pris en location.

PERSONNE2.) admet que la photographie montrant une fenêtre endommagée n'a pas été prise dans l'appartement donné en location aux parties adverses, mais dans l'appartement de leur voisin.

En ce qui concerne les deux autres photographies montrant chacune une porte, il n'est pas établi, au vu des contestations de PERSONNE3.), que ces photographies ont été prises dans l'appartement litigieux, de sorte qu'il n'y a pas lieu de les prendre en considération.

Au vu de ce qui précède, PERSONNE2.) ne rapporte pas la preuve de désordres constatés au niveau des portes dans l'appartement donné en location à PERSONNE3.) et à PERSONNE1.).

Dans la mesure où la photographie de la fenêtre a été prise dans un autre appartement que celui dont le tribunal est actuellement saisi, à savoir celui donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE1.), il n'y a pas non plus lieu de prendre en considération ladite photographie.

Par conséquent, à défaut de toute preuve d'un dégât locatif au niveau des portes d'entrée et de la cuisine, respectivement au niveau d'une fenêtre dans l'appartement donné en location à PERSONNE3.) et à PERSONNE1.), la demande de PERSONNE2.) est à rejeter.

- La peinture

Sur base d'un devis de la société SOCIETE2.) du 13 janvier 2023, PERSONNE2.) réclame le montant de 4.816,32 euros pour la remise en peinture de l'intégralité de l'appartement donné en location à PERSONNE3.) et à PERSONNE1.).

Eu égard aux contestations de PERSONNE3.) et à défaut de tout élément du dossier établissant un quelconque dégât locatif au niveau de la peinture, la demande de PERSONNE2.) requiert un rejet.

- Les travaux de serrurerie

Sur base d'une facture de la société SOCIETE3.) du 5 janvier 2023, PERSONNE2.) réclame le montant de 350.- euros.

Étant donné qu'il résulte d'un message envoyé à PERSONNE2.) par PERSONNE1.) que ce dernier a laissé la clé de l'appartement auprès d'un voisin et que PERSONNE2.) admet dans sa requête avoir récupéré cette clé, et à défaut de plus amples renseignements quant à la facture susvisée établie suite à l'ouverture d'une porte fermée à clé et à la fourniture d'un cylindre en janvier 2023, soit un mois après le départ des locataires, PERSONNE2.) est à débouter de sa demande afférente.

2. L'indemnité d'indisponibilité

PERSONNE2.) réclame le montant de 1.300.- euros à titre d'indemnité d'indisponibilité.

PERSONNE3.) conclut au rejet de ladite demande.

L'indemnité d'indisponibilité couvre le préjudice subi par le bailleur du fait de la perte de jouissance des lieux qu'il subit. Elle est due pendant la durée nécessaire à la constatation des dégâts et pendant celle requise pour l'exécution des réparations (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 192).

En l'absence de dégâts locatifs imputables à PERSONNE3.) et à PERSONNE1.), il convient de déclarer non fondée la demande de PERSONNE2.).

3. La garantie locative

Dans sa requête du 6 décembre 2024, PERSONNE1.) a sollicité le remboursement de la garantie locative d'un montant de 2.600.- euros.

PERSONNE1.), ayant initialement comparu, ne s'est plus présenté à l'audience des plaidoiries du 22 mai 2025 pour exposer sa demande.

Suite à l'audience des plaidoiries du 22 mai 2025, PERSONNE1.) ne s'est plus manifesté.

Dans ces circonstances particulières, le tribunal en déduit que PERSONNE1.) ne maintient plus sa demande, de sorte qu'il y a lieu de la déclarer non fondée.

4. Les demandes accessoires

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 PERSONNE1.), pour moitié, et PERSONNE2.), pour moitié, 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 à l'encontre de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) et par jugement réputé contradictoire à l'encontre de PERSONNE1.), et en premier ressort,

ordonne la jonction des rôles introduits sous les numéros D-BAIL-320/24 et D-BAIL-87/25 du rôle,

reçoit les requêtes en la forme,

déclare recevable, mais non fondée la demande de PERSONNE2.) en obtention de dommages et intérêts,

déclare recevable, mais non fondée la demande de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité d'indisponibilité,

déclare recevable, mais non fondée la demande de PERSONNE1.) en remboursement de la garantie locative,

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

condamne PERSONNE1.), pour moitié, et PERSONNE2.), pour moitié, 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.