

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, premier octobre deux mille vingt-cinq

Le tribunal de paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch, 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 :

l'Administration communale de la Ville d'Echternach, établie à L-6460 Echternach, 2, place du Marché, représentée par son collègue des bourgmestre et échevins actuellement en fonctions, poursuites et diligences de son receveur communal,

partie demanderesse, défenderesse sur reconvention,

comparant par PERSONNE1.), juriste, suivant procuration écrite du 15 décembre 2023,

e t :

1) PERSONNE2.) et

2) PERSONNE3.), les deux sans état connu,

demeurant actuellement à L-ADRESSE1.) (app. 3, ét. 2), et ayant auparavant demeuré à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses, demandeurs par reconvention,

comparant par Maître Crina NEGOITA, avocat à la Cour, demeurant à Beckerich.

=====

FAITS

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit du jugement n° 1430/24 du 27 novembre 2024, dont le dispositif est conçu comme suit :

« Par ces motifs :

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

vu le jugement n° 87/24 du 24 janvier 2024,

déclare la demande de l'Administration communale de la Ville d'Echternach en obtention d'une indemnité d'occupation fondée en principe,

donne acte à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur demande reconventionnelle,

avant tout autre progrès en cause,

*ordonne une expertise et nomme expert Monsieur **Christian ROBERT, c/o EXPERO s.à r.l.**, établi à L-6793 Grevenmacher, 97, route de Trêves, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé, de :*

- vérifier si les murs de l'immeuble loué, respectivement occupé étaient affectés de vices ou malfaçons, de problèmes d'étanchéité, d'humidité et/ou de moisissures,*
- déterminer l'origine des éventuels désordres constatés,*
- évaluer la perte de jouissance en résultant et déterminer la moins-value locative mensuelle,*
- préconiser les mesures aptes à remédier auxdits dégâts et en chiffrer le coût,*

dit que l'expert pourra s'entourer dans l'accomplissement de sa mission de tous renseignements utiles et nécessaires et même entendre de tierces personnes,

alloue à l'expert une provision de 1.000.- euros,

ordonne à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de verser par provision à l'expert la somme de 500.- euros pour le 20 décembre 2024 au plus tard à titre d'avance sur la rémunération de l'expert et d'en justifier au greffe du tribunal de paix,

ordonne à l'Administration communale de la Ville d'Echternach de verser par provision à l'expert la somme de 500.- euros pour le 20 décembre 2024 au plus tard à titre d'avance sur la rémunération de l'expert et d'en justifier au greffe du tribunal de paix,

***dit** que l'expert devra en toutes circonstances informer le tribunal de paix de la date des opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,*

***dit** que si les honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra avertir le juge de paix et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,*

***dit** que l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles et entendre même de tierces personnes,*

***dit** que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal de paix pour **le 1^{er} mars 2025 au plus tard**,*

***refixe** l'affaire pour **continuation des débats** à l'audience publique du **mercredi, 2 avril 2025 à 16.00 heures**,*

***réserve** le surplus des demandes des parties ainsi que les frais et dépens de l'instance.»*

* * * * *

Lors de l'audience du 2 avril 2025, date de la continuation des débats, l'affaire a été refixée au mercredi, 25 juin 2024 à 16.00 heures.

En date du 5 juin 2025 l'expert a déposé son rapport au greffe.

A l'audience publique du mercredi, 25 juin 2025, l'affaire a été reportée au 17 septembre 2025 où elle a paru utilement et les débats se sont déroulés comme suit :

PERSONNE1.), comparant pour l'Administration communale de la Ville d'Echternach (ci-après la COMMUNE), a été entendue en ses moyens et revendications.

Maître Crina NEGOITA, comparant pour PERSONNE2.) et PERSONNE3.), a été entendue en ses explications et moyens de défense.

Sur ce, le tribunal a pris l'affaire en délibéré et a rendu à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé le

JUGEMENT

qui suit :

Dans le jugement n° 1430/24 du tribunal de paix de Diekirch du 27 novembre 2024, l'expert Christian ROBERT a été désigné avec la mission de se prononcer sur les dégâts locatifs invoqués par la COMMUNE au préjudice de PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

L'expert a déposé son rapport en date du 5 juin 2025.

Dans son rapport, l'expert a retenu l'existence de différents dégâts et a retenu qu'ils seraient la suite d'« *une exploitation inadéquate du bien* » par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et il s'est rallié au constats figurant dans les expertises précédentes PERSONNE4.) et SOCIETE1.) suivant lesquelles « *les taux d'humidité et les moisissures constatés à l'époque sur les surfaces murales concernées étaient la conséquence directe de la formation de condensation (...) due à une aération et un chauffage insuffisants du bâtiment par les locataires* ».

Par ailleurs, l'expert a estimé le coût des travaux de remise en état au montant de 11.094,49 euros.

À l'audience, la COMMUNE a indiqué qu'elle accepte les conclusions de l'expert Christian ROBERT, mais a demandé à voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à titre de réparation des dégâts constatés au paiement d'un montant de 33.971,78 euros sur base d'un « *budget estimatif* » établi par ses propres soins.

Par ailleurs, la COMMUNE n'a pas renoncé à sa demande tendant à voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) quant à eux, ont contesté la demande de la COMMUNE ainsi que les conclusions de l'expert, et ils ont demandé à voir condamner la COMMUNE à titre reConventionnel au paiement du montant de 12.000.- euros à titre de troubles de jouissance du bien loué et au montant de 5.000.- euros au motif que leur fils serait tombé malade au courant du bail en raison de l'état insalubre de l'immeuble litigieux.

En sus, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont demandé à voir condamner la COMMUNE au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile

Appréciation

De prime abord, il échet de relever que le « *budget estimatif* » sur lequel s'appuie la demande en indemnisation de la COMMUNE est contesté et n'est pas appuyé sur des pièces justificatives.

Il convient dès lors d'en faire abstraction.

Concernant les conclusions de l'expert Christian ROBERT, il y a lieu de constater qu'elles sont claires, précises et cohérentes.

S'y ajoute qu'il est de principe que les tribunaux ne doivent s'écarter des conclusions de l'expert qu'avec la plus grande circonspection et uniquement dans le cas où il existe des éléments sérieux permettant de conclure qu'il n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises.

En l'espèce, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'ont pas avancé de tels éléments et n'ont pas remis en cause en tant que tel le calcul du montant retenu par l'expert à titre de frais de remise en état des dégâts locatifs constatés.

Dans ces conditions, le tribunal se rallie aux conclusions de l'expert judiciaire et déclare la demande de la COMMUNE fondée à hauteur de 11.094,49 euros.

Par rapport à la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et PERSONNE3.), il y a lieu de constater que les troubles et problèmes de santé invoqués trouvent leur cause et origine dans « *une exploitation inadéquate* » de l'immeuble pendant leur bail.

Nul ne pouvant invoquer sa propre faute, la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en paiement des montants de 12.000.- euros et 5.000.- euros est à déclarer non fondée.

Eu égard à l'issue du litige, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont également à débouter de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure.

En revanche, dans la mesure où il serait inéquitable de laisser à sa charge les frais non compris dans les dépens qu'elle a dû exposer pour faire valoir ses droits en justice, il convient de déclarer fondée la demande de la COMMUNE en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 500.- euros.

Il y a donc lieu de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à la COMMUNE une indemnité de procédure de 500.- euros.

En dernier lieu, le présent jugement n'est pas à assortir de l'exécution provisoire, étant donné que les conditions prévues à l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas réunies.

PAR CES MOTIFS

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

vu le jugement n° 1430/24 du 27 novembre 2024,

dit la demande de l'Administration communale de la Ville d'Echternach en réparation de dégâts locatifs fondée à hauteur de 11.094,49 euros,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à l'Administration communale de la Ville d'Echternach le montant de **11.094,49 euros**,

dit non fondée la demande reconventionnelle,

partant, en **déboute**,

déboute PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit fondée la demande de l'Administration communale de la Ville d'Echternach basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 500.- euros,

partant, **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à l'Administration communale de la Ville d'Echternach une indemnité de procédure de **500.- euros**,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix, assistée du greffier Monique GLESENER, 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.