

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 :

PERSONNE1.) et son époux
PERSONNE2.), les deux sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses,

comparant par Maître Catherine FUNK, en remplacement de Maître Marisa ROBERTO, les deux avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant par Maître Jessica RODRIGUES, avocat, en remplacement de Maître Christian HANSEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Mersch.

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 28 avril 2025 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du mercredi, 11 juin 2025 à 14.30 heures, à la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », salle n° 1, pour y voir statuer sur le mérite des causes énoncées dans la requête.

À cette audience, l'affaire a été refixée à l'audience publique du mercredi, 9 juillet 2025 à 14.30 heures, où elle a été utilement retenue et les débats ont eu lieu comme suit :

Maître Catherine FUNK, en remplacement de Maître Marisa ROBERTO, comparant pour les demandeurs PERSONNE1.) et PERSONNE2.), a exposé le sujet de l'affaire et a été entendue en ses moyens et revendications.

Maître Jessica RODRIGUES, en remplacement de Maître Christian HANSEN, représentant le défendeur 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 :

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Diekirch en date du 28 avril 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de le voir condamner au paiement du montant de 3.800.- euros à titre de remboursement d'une garantie locative augmentée de la majoration prévue à l'article 5, paragraphe 2 bis de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, sous réserve des majorations à intervenir pour chaque période mensuelle commencée en retard, et avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} décembre 2024, sinon à partir de la mise en demeure du 7 janvier 2025, sinon encore à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent en sus à voir condamner PERSONNE3.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

À l'audience, Maître Catherine FUNK a réitéré la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) telle que formulée dans la requête.

Maître Jessica RODRIGUES quant à elle, a demandé à voir déclarer irrecevable, sinon non fondée la demande pour être prématurée, la réparation des dégâts locatifs constatés en fin de bail n'étant actuellement pas encore intégralement achevée.

Appréciation

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans la forme de la loi.

Il est constant en cause qu'en vertu d'un contrat de bail du 1^{er} mars 2022, PERSONNE3.) a donné en location à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à des fins d'habitation, une maison unifamiliale sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer de 1.500.- euros, ultérieurement augmenté à 1.600.- euros.

Les parties s'accordent encore pour dire que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fourni une garantie locative de 3.000.- euros en début de bail et que le bail a pris fin le 31 octobre 2024, date à laquelle un état des lieux de sortie contradictoire a été dressé et la remise des clés a eu lieu.

Il résulte de la lecture de l'état des lieux de sortie qu'une vitre endommagée en cours de bail a d'ores et déjà été remplacée, que dans la cuisine « *l'eau ne s'évacue pas de l'évier* » et que dans le « *hall/bureau /living* », des « *trous (ayant probablement servi à accrocher des tableaux) sont à constater* ». Concernant les autres pièces, il a été retenu : « *rien à signaler* ».

L'article 5, paragraphe 2 *bis* de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation tel qu'invoqué par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à la base de leur demande, dispose ce qui suit :

« Lorsque à la fin du bail, l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, sauf usure et vétusté normale, et que le bailleur n'a pas de revendication en matière d'arriérés de loyer ou de dégâts locatifs, la moitié de la garantie locative est à restituer dans un délai maximal d'un mois à partir de la remise en mains propres, ou par lettre recommandée avec avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire.

La régularisation définitive et la restitution du solde de la garantie locative, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant encore dues au bailleur, pour autant qu'elles sont dûment justifiées, sont effectuées au plus tard dans le mois qui suit soit la réception des décomptes relatifs aux charges locatives que le bailleur est tenu de demander auprès des différents services et administrations au plus tard un mois après la fin du bail soit l'approbation définitive des comptes annuels de l'immeuble lors de la prochaine assemblée générale des copropriétaires.

Peu importe le type de logement mis en location, si l'état des lieux d'entrée n'est pas conforme à l'état des lieux de sortie, sauf usure ou vétusté normale, ou en cas d'une contestation du bailleur, ce dernier peut retenir de la garantie locative non seulement les sommes qui lui restent encore dues mais également toute somme dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elle soit dûment justifiée par le bailleur endéans le prédit délai maximal d'un mois par des pièces à l'appui.

À défaut de restitution dans les délais prévus et à partir d'une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception adressée par le locataire au bailleur ou à son mandataire, la partie du dépôt de garantie restant due au locataire est majorée d'une somme égale à 10 pour cent du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque le défaut de restitution dans les délais résulte d'un motif imputable au locataire.

En cas de transfert de propriété d'un immeuble loué en tout ou en partie, les garanties sont transférées de plein droit au nouveau propriétaire. Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties au transfert de propriété. ».

En l'espèce, tel que relaté ci-avant, l'existence de dégâts locatifs dans la cuisine de l'immeuble loué à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) a été retenue dans l'état des lieux de sortie.

Il en découle que les conditions de l'article 5, paragraphe 2 *bis* de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation ne sont pas réunies, de sorte que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne peuvent pas s'en prévaloir.

Il résulte d'une facture de la société SOCIETE1.) du 11 février 2025 communiquée par PERSONNE3.), que la réalisation de travaux de nettoyage à hauteur de 1.659,87 euros s'est avérée nécessaire dans l'immeuble sis à L-ADRESSE3.), en raison de l'existence de « *extreme Fettablagerungen* ».

En revanche, il laisse d'être établi que l'exécution d'avantage de travaux s'impose en vue de remédier aux dégâts retenus dans l'état des lieux de sortie des parties.

Par conséquent, compte tenu des développements qui précèdent, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en remboursement de la garantie locative est à admettre et à déclarer partiellement fondée.

Il convient, ainsi, de condamner PERSONNE3.) à rembourser à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 1.340,13 euros (= 3000.- euros - 1.659,87 euros), avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Par ailleurs, il y a lieu de déclarer fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 250.- euros, dans la mesure où il serait inéquitable de laisser à leur charge les frais non compris dans les dépens qu'ils ont dû exposer pour faire valoir leurs droits en justice.

Il convient dès lors, de condamner PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 250.- euros.

P A R C E S M O T I F S

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

reçoit la demande en la forme,

la **déclare** partiellement fondée,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de **1.340,13 euros**, avec les intérêts légaux à partir du 28 avril 2025, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit fondée la demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 250.- euros,

partant, **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de **250.- euros**,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix à Diekirch, 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.