

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 30 octobre 2025

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 :

- 1) **PERSONNE1.)** et
- 2) **PERSONNE2.),** les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses, les deux comparant en personne,

e t :

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

partie défenderesse, comparant par Maître Hugo Manuel DELGADO DIAS, avocat à la Cour, demeurant à Pétange.

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 18 février 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 jeudi, 20 mars 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 ladite requête.

L'affaire a été utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 2 octobre 2025 à 14.30 heures, et les débats ont eu lieu comme suit :

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont été entendus en leurs explications et moyens.

Le mandataire des parties défenderesses, Maître Hugo Manuel DELGADO DIAS, a été entendu en ses explications et moyens.

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:

Suivant requête du 18 février 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 23.269,27 euros du chef « *d'arriérés de loyer et dommages causés* ».

À l'audience, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont réitéré leur demande telle que formulée dans la requête.

Maître Hugo Manuel DELGADO DIAS quant à lui, a contesté formellement le bien-fondé des deux chefs de la demande.

Appréciation

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

Il est constant en cause, qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 7 février 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avaient donné en location à PERSONNE3.) et feu PERSONNE4.) à des fins d'habitation, un appartement situé au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer de 1.200.- euros le premier jour de chaque mois.

Il est encore constant que PERSONNE4.) est décédée en cours de bail et que PERSONNE3.) a quitté les lieux au mois de juillet 2024, sans respecter le délai de préavis de trois mois tel que stipulé au contrat de bail des parties.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament de la part de PERSONNE3.) le montant de 600.- euros à titre de « *Restmietschuld* » pour le mois d'août 2024 et le

montant de 600.- euros à titre de « *Restmietschuld* » pour le mois de septembre 2024.

Au cas où le locataire ne respecte pas le préavis, il doit payer au bailleur, conformément aux dispositions de l'article 1760 du Code civil, le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation.

Le montant de l'indemnité correspond donc, au montant du loyer, y non compris les avances sur charges, qui ne font pas partie intégrante du loyer (cf. TAL, 27 mai 1922, n° 46113 du rôle).

Afin d'éviter un prolongement abusif de cette période de relocation, la jurisprudence limite la durée du « *temps nécessaire* » à la relocation au délai de préavis (cf. Lex THIELEN, *Le contrat de bail en droit luxembourgeois*, éd. Larcier 2020, p. 329, n° 416).

En l'espèce, il échet de relever qu'aucune solidarité n'a été stipulée entre PERSONNE3.) et feu PERSONNE4.) dans le contrat de bail du 7 février 2023 et que PERSONNE3.) et feu PERSONNE4.) n'ont pas été mariés.

Il en découle qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne sauraient réclamer à PERSONNE3.) que sa part de loyer, respectivement d'indemnité de préavis.

Dans la mesure où PERSONNE1.) et PERSONNE2.) admettent avoir reçu de la part de PERSONNE3.) le paiement de sa part du loyer pour les mois d'août et septembre 2024, la demande en paiement d'arriérés de loyers, respectivement d'indemnité de préavis est partant, d'ores et déjà à déclarer non fondée.

Ensuite, par rapport aux dégâts locatifs dont PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament réparation, il convient de noter qu'en vertu de l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, tel qu'en l'espèce, 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.

L'obligation de restituer la chose en bon état en fin de bail est une obligation de résultat dans le chef du locataire. Le bailleur n'a donc rien à prouver sauf le fait matériel de la dégradation ou de la perte, le locataire étant responsable par le seul fait de la dégradation ou de la perte qui n'existait pas à la conclusion du bail.

De plus, en application de l'article 1732 du Code civil, le locataire répond des dégradations ou pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute.

La présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du Code civil n'est qu'une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute. Cette preuve est rapportée, si le locataire établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée ou que les pertes ou dégâts existaient lors de la délivrance du bien loué, sauf s'il a reconnu que les lieux se trouvaient en bon état.

En l'espèce, il échet de constater à l'instar du mandataire de PERSONNE3.) que l'état des lieux de sortie dont se prévalent PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'appui de leur demande est purement unilatéral et que tant la réalité, que l'ampleur des prétendus dégâts n'est appuyé par le moindre élément objectif du dossier, les différentes photos versées en cause n'étant pas munies de date.

Compte tenu de ces développements et au vu des contestations de PERSONNE3.), la demande en réparation des « *dommages causés* » est à déclarer non fondée.

PAR CES MOTIFS

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** non fondée,

partant, en **déboute**,

laisse les frais et dépens de l'instance à charge de d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, 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.