

Texte pseudonymisé

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

**Audience publique du mercredi, quatorze janvier deux mille vingt-six**

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

entre

- 1) **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 3) **PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 4) **PERSONNE4.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

**parties demanderesses**, *défenderesses sur reconvention*, sub 2) à sub 4) en leur qualité d'héritiers de PERSONNE5.), les quatre comparant par Maître Daniel CRAVATTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

et

**PERSONNE6.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

**partie défenderesse**, *demanderesse par reconvention*, comparant par Maître Marc WALCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

---

FAITS :

Les faits et rétroactes résultent à suffisance de droit des jugements rendus par le tribunal de céans en date des 9 mars 2023 et 15 juin 2023 sous les numéros 336/2023 et 741/2023, dont les dispositifs sont conçus comme suit :

(Ad 336/23)

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

**donne acte** à PERSONNE1.), PERSONNE4.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur reprise de l'instance introduite par feu PERSONNE5.), décédée en date du DATE1.) ;

**reçoit** la demande en la forme ;

**donne acte** à PERSONNE6.) de sa demande reconventionnelle en paiement du montant de 3.000,- € au titre de la garantie locative ;

**reçoit** la demande reconventionnelle en la forme ;

**avant tout autre progrès en cause :**

**ordonne** la comparution personnelle des parties à l'audience publique du **jeudi, 4 mai 2023 à 10.00 heures, salle 1,**

**réserve** les frais. »

(Ad 741/2023)

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

**avant tout autre progrès en cause :**

**admet** PERSONNE6.) à prouver par l'audition de témoins les faits suivants :

« que depuis le début du bail (1.12.2020) couvrant le débit de boissons connu sous l'enseigne « ENSEIGNE1.) » sis à L-ADRESSE4.), et durant toute la location (jusqu'au 11/10/2021), Madame PERSONNE6.) a remis tous les dimanches à titre de loyer un montant de 500.-€ (cinq cents Euros) en espèces à Monsieur PERSONNE7.), respectivement à quelques rares occasions à Madame PERSONNE8.), durant cette période petite amie de Monsieur PERSONNE7.), agissant pour compte de Monsieur PERSONNE7.) ;

qu'aux occasions où Madame PERSONNE8.) encaissait le loyer pour compte de Monsieur PERSONNE7.), elle lui remettait le montant payé par Madame PERSONNE6.), en l'espèce à chaque fois un montant de 500.-€ en cash ;

que Monsieur PERSONNE7.) informait régulièrement Madame PERSONNE8.) le dimanche soir qu'il avait encaissé le loyer de Madame PERSONNE6.) en espèces et des fois lui montrait même les billets remis par Madame PERSONNE6.) ;

que Monsieur PERSONNE7.) a indiqué à Madame PERSONNE8.) que son plan était depuis le début de recevoir l'argent en espèces et d'agir de la sorte afin que Madame PERSONNE6.) paye bien ses loyers en espèces tout au long de la location mais qu'elle ne puisse finalement pas prouver avoir payé son loyer ; »

**fixe jour et heure pour l'enquête au jeudi, 28 septembre 2023 à 09.30 heures, salle no. 1**;

**fixe jour et heure pour la contre-enquête au jeudi, 26 octobre 2023 à 09.30 heures, salle no. 1**;

***dit*** que PERSONNE6.) devra se charger de la convocation d'un interprète ;

***refixe*** l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du **jeudi, 9 novembre 2023 à 15.00 heures, salle no. 1**;

***réserve*** les frais.

»

Après l'appel de la cause à l'audience publique du 9 novembre 2023, l'affaire fut d'abord refixée au jeudi, 4 janvier 2024 et après d'itératives refixations elle fut utilement retenue en date du mercredi, 17 décembre 2025 où les débats eurent lieu comme suit :

Maître Daniel CRAVATTE et Maître Marc WALCH furent entendus en leurs plaidoiries.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé à l'audience publique de ce jour à laquelle le tribunal rendit

### **le jugement qui suit :**

Revu le jugement no. 336/23 rendu par le Tribunal de Paix de céans en date du 9 mars 2023 et ayant, après avoir reçu la demande en la forme et donné acte à PERSONNE6.) de sa demande reconventionnelle, ordonné avant tout autre progrès en cause la comparution personnelle des parties à laquelle il fut procédé en date du 4 mai 2023.

Revu le jugement no. 741/23 rendu par le Tribunal de Paix de céans en date du 15 juin 2023 et ayant, avant tout autre progrès en cause, admis PERSONNE6.) à l'enquête.

Vu le procès-verbal no. 1101/23 de l'enquête en date du 28 septembre 2023.

Aucun témoin n'a été appelé pour la contre-enquête.

Demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à l'encontre de PERSONNE6.) :

A l'audience publique du 1<sup>er</sup> juin 2023, PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont déclaré renoncer à leur demande en paiement d'une indemnité de relocation et en paiement de dommages et intérêts pour dégâts locatifs.

Il y a lieu de leur en donner acte.

Il y a ensuite lieu de retenir que le bail entre parties a pris fin par la résiliation avec effet immédiat de la locataire PERSONNE6.) en date du 11 octobre 2021.

Les parties demanderesses réclament le paiement du montant de 20.000,- € au titre des loyers pour un local de commerce (café) à ADRESSE5.), bail qui a pris cours en date du 1<sup>er</sup> décembre 2020. Le loyer mensuel convenu entre parties était de 2.000,- €. Cependant la locataire n'aurait jamais payé un quelconque loyer jusqu'à son départ au mois d'octobre 2021.

PERSONNE6.), à qui incombe la charge de la preuve du paiement du loyer, a indiqué avoir payé le loyer par paiements partiels de 500,- € toutes les semaines, paiements en liquide et sans reçu. Le Tribunal l'avait admis à l'enquête pour prouver la réalité de ses dires.

Les bailleurs estiment en premier lieu que les paiements invoqués par PERSONNE6.), contestés par ailleurs, ne seraient pas libératoires alors que le contrat de bail aurait imposé à la locataire de payer à l'époque aux époux PERSONNE9.) et non pas à leur fils, ceci sur leur compte bancaire auprès de la Banque SOCIETE1.).

PERSONNE6.) de son côté indique que le fils des époux PERSONNE9.), PERSONNE2.) aurait agi comme mandataire de ses parents et aurait encaissé les loyers.

Si l'on peut en l'espèce concevoir que PERSONNE6.) pouvait légitimement croire en le pouvoir du fils des bailleurs pour s'occuper de leurs affaires alors qu'il n'est pas contesté que du moins la mère séjournait à l'étranger, toujours

est-il que la locataire n'a pas établi avoir procédé au paiement des loyers redus entre les mains du mandataire.

En effet, il a été établi par l'enquête que PERSONNE6.) a régulièrement remis de l'argent au fils des bailleurs, mais ni la somme qui a été remise n'est établie pas plus que la raison de ses paiements. Il est par ailleurs incompréhensible pourquoi la locataire ne se serait pas fait remettre de quittances ou n'a pas contacté ses bailleurs pour clarifier la situation.

Il s'ensuit que la demande en paiement du montant de 20.000,- € à titre d'arriérés de loyers est à déclarer fondée.

Les parties demanderesses n'ayant pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge, leur demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

Demande de PERSONNE6.) à l'encontre de PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) :

PERSONNE6.) réclame aux bailleurs le remboursement du montant de 3.000,- € payé en début de bail à titre de caution.

Les bailleurs n'ont pas contesté le paiement du montant en question à titre de caution.

Ils ne font plus état de dégâts locatifs.

La demande de PERSONNE6.) est partant à déclarer fondée pour le montant réclamé.

A l'audience publique du 17 décembre 2025, PERSONNE6.) a encore déclaré réclamer reconventionnellement le paiement du montant de 1.000,- € à titre d'indemnité de procédure.

Il y a lieu de lui en donner acte.

La demande reconventionnelle est recevable en la forme.

PERSONNE6.) n'ayant pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à abjurer.

## 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,

**donne acte** à PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) qu'ils renoncent à leur demande en paiement d'une indemnité de relocation et en paiement de dommages et intérêts pour dégâts locatifs ;

**déclare** la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) partiellement fondée pour le surplus ;

partant,

**déclare** le bail résilié entre parties ;

**condamne** PERSONNE6.) à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) le montant de 20.000,- € à titre d'arriérés de loyers, ce montant avec les intérêts légaux à partir du 22 octobre 2021 – date de la demande en justice – jusqu'à solde ;

**déclare** non fondée la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en paiement d'une indemnité de procédure et en **déboute** ;

**déclare** la demande reconventionnelle de PERSONNE6.) en remboursement de la caution locative fondée ;

partant,

**condamne** PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE6.) le montant de 3.000,- € avec les intérêts légaux à partir du 9 février 2023 – date de la demande en justice – jusqu'à solde ;

**donne acte** à PERSONNE6.) de sa demande reconventionnelle en paiement du montant de 1.000,- € à titre d'indemnité de procédure ;

**déclare** la demande reconventionnelle recevable en la forme ;

la **déclare** non fondée et en **déboute** ;

**ordonne** la compensation des créances réciproques ;

**condamne** PERSONNE6.) 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.