

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, dix-neuf 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

e n t r e :

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

partie demanderesse,

représentée par Maître José LOPES GONCALVES, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

- 1) **PERSONNE2.)** et son épouse
- 2) **PERSONNE3.),** demeurant ensemble à D-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

comparant en personne.

Faits :

Les faits et rétroactes de l'affaire se trouvent consignés à suffisance de droit dans un jugement rendu en date du 31 mars 2025 sous le no. 507/25 rendu par le tribunal de paix de Diekirch et dont le dispositif est conçu comme suit :

« 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 de PERSONNE1.) en la forme ;

donne acte à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur demande reconventionnelle en remboursement des avances sur charges payées depuis le début du bail ;

déclare la demande de PERSONNE1.) en paiement d'arriérés de loyer fondée pour le montant de 3.589,67.- euros ;

partant **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) la somme de 3.589,67.- euros avec les intérêts légaux à partir du 7 janvier 2021 jusqu'à solde ;

réserve les demandes respectives des parties en paiement d'arriérés d'avances sur charges respectivement en remboursement des avances payées depuis le début du bail ;

avant tout autre progrès en cause,

ordonne l'audition des témoins :

* PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE1.),

* PERSONNE5.), demeurant à L-ADRESSE3.),

* PERSONNE6.), demeurant à L-ADRESSE1.),

réserve la contre-preuve ;

fixe jour et heure pour l'enquête où est à entendre les témoins préqualifiés au jeudi 15 mai 2025 à 10.00 heures salle 2 de la Justice de Paix de et à Diekirch ;

fixe jour et heure pour la contre-enquête au jeudi 5 juin 2025 à 10.00 heures salle 2 de la Justice de Paix de et à Diekirch ;

enjoint à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de déposer, le cas échéant, au greffe du tribunal la liste des noms et adresses des personnes dont l'audition est demandée lors de la contre-enquête jusqu'au vendredi 16 mai 2025 au plus tard ;

fixe l'affaire pour la continuation des débats à l'audience publique du lundi 30 juin 2025 à 16.15 heures salle 1 de la Justice de Paix de et à Diekirch ;

réserve le surplus et les frais. »

Lors des enquêtes du 15 mai 2025 et du 5 juin 2025, les témoins furent entendus en leurs dépositions.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue pour continuation des débats à l'audience publique du lundi, 5 janvier 2026.

Maître José LOPES GONCALVES, le représentant de la partie demanderesse, réexposa l'affaire et les parties défenderesses furent entendues en leurs explications et moyens de défense.

Sur quoi 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 :

Revu le jugement rendu par ce tribunal en date du 31 mars 2025, ayant, après avoir condamné PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à

PERSONNE1.) la somme de 3.589,67.- euros du chef d'arriérés de loyer, ordonné des enquête et contre-enquête afin d'auditionner des témoins quant aux dégâts locatifs allégués par PERSONNE1.).

Vu le procès-verbal d'enquête du 15 mai 2025.

Vu le procès-verbal de contre-enquête du 5 juin 2025.

A l'audience du 5 janvier 2026, PERSONNE1.) a estimé qu'il serait prouvé à suffisance qu'en date du 1^{er} mai 2024, il aurait été constaté que l'appartement loué aux parties défenderesses aurait été endommagé en raison d'écoulement d'eau en provenance de la cuisine. Ces dernières seraient responsables desdits dégâts et à condamner au paiement des montants tels que requis et corroborés par les pièces versées en cause.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont formellement contesté les dégâts allégués par le requérant. En effet, ils auraient quitté les lieux en février 2024 pour intégrer leur nouveau logement. L'appartement se serait trouvé dans un état impeccable au moment de leur départ. Par ailleurs, PERSONNE1.), qui aurait résilié le bail pour besoin personnel, n'aurait jamais habité l'appartement en question, mais l'aurait entretemps même mis en vente. Les réparations telles qu'affirmées par lui, n'auraient pas été effectuées. Sur les images actuelles, on pourrait se rendre compte que l'appartement serait en parfait état. Les défendeurs se sont encore plaints du fait qu'ils n'auraient jamais eu de décompte de charges locatives.

PERSONNE1.) y a répliqué en rappelant que l'état des lieux au moment de la fin du contrat aurait été constaté en présence des témoins entendus sous la foi du serment lors de l'enquête. Un état des lieux contradictoire n'aurait pas pu se faire alors que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne se seraient pas présentés aux date et heure indiquées. Le requérant a finalement indiqué vouloir vendre l'appartement litigieux alors qu'il n'aurait pas les moyens financiers pour le rénover. Il a finalement déclaré maintenir l'ensemble de ses demandes.

Pour rappel, PERSONNE1.) réclame :

- 1.565.- euros du chef d'arriérés d'avances sur charges locatives
- 41.166,23.- euros du chef de dommages-intérêts pour dégâts locatifs

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) quant à eux réclament :

- 2.940.- euros à titre de restitution de la garantie locative
- la restitution de toutes les avances sur charges payées au cours du bail

Quant aux dégâts locatifs :

La demande de PERSONNE1.) relative aux dégâts locatifs est ventilée comme suit :

- 10.869,30.- euros du chef de devis SOCIETE1.) – dégâts des eaux locataires
- 25.426,67.- euros du chef de devis SOCIETE1.) – dégâts locatifs autres

- 2.164,50.- euros du chef de devis SOCIETE2.) – dégâts extérieurs (jardin)
- 440,21.- euros du chef de facture SOCIETE3.) – intervention sanitaire
- 1.209,33.- euros du chef de facture lave-vaisselle neuf de février 2022
- 1.056,22.- euros du chef de facture four avec plaque de cuisson neufs de mars 2022.

Le bon état locatif en début du bail ressort à suffisance du contrat de bail et de l'état des lieux d'entrée.

En ce qui concerne la remise des clés par les locataires au bailleur, le tribunal rappelle que le tribunal a retenu dans son jugement du 31 mars 2025 que les locataires ont conservé la jouissance des lieux jusqu'au 30 avril 2024, la preuve d'une remise antérieure des clés n'ayant pas été rapportée.

Dans ce contexte, il importe de souligner que, tant que les clés n'ont pas été restitués, les locataires restent responsables des dégradations commises dans les lieux, même s'ils n'y habitent plus.

Sur base des dépositions recueillies lors des enquête et contre-enquête, le tribunal retient tout d'abord que le témoin PERSONNE7.), a déclaré avoir vu l'appartement en date du 27 mars 2024 alors que les locataires étaient en train de déménager. Elle affirme que l'appartement était vide, propre, non dégradé et que les appareils de cuisine se trouvaient encore sur les lieux.

Toutefois, les trois témoins PERSONNE8.), PERSONNE4.) et PERSONNE6.) ont donné un tout autre descriptif des lieux alors qu'ils s'y trouvaient le 1^{er} mai 2024, donc au moment où le bailleur a récupéré la jouissance des lieux.

Les affirmations de PERSONNE7.), quant à l'état tel qu'il se présentait un mois auparavant ne sont donc pas pertinentes alors qu'il incombait à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de conserver les lieux loués en bon état jusqu'à la fin des relations contractuelles.

S'agissant précisément de l'état des lieux en date du 1^{er} mai 2024, le témoin PERSONNE8.) déclare avoir constaté de l'eau partout sur les sols, que les murs, portes et cuisine étaient endommagés et que des appareils de cuisine manquaient.

Le témoin PERSONNE4.), apporte encore davantage de précisions. Elle-aussi a constaté de l'eau partout sur le sol ainsi que la disparition du four, des plaques de cuisson et du lave-vaisselle dans la cuisine. Elle a encore fait état de portes endommagées par l'eau, de pellicule autocollante sur les meubles de cuisine et de couleur bleue respectivement noire sur la toilette, le lavabo et l'étagère se trouvant au-dessus et d'écritures sur les murs du living et de la chambre à coucher. Finalement, elle a encore constaté de la pellicule plastifiée sur la fenêtre de la chambre à coucher et sur les rebords de fenêtres ainsi que l'état non entretenu du jardin.

Le témoin PERSONNE6.) confirme la présence d'eau partout sur le sol et l'endommagement des portes en raison de l'eau ainsi que les fours, plaques de cuisson et lave-vaisselle manquants. Il a encore relevé la présence de pellicule autocollante sur les meubles de cuisine, la toilette et sur les rebords de fenêtres ainsi que de la couleur de spray sur le lavabo. Finalement, il a précisé que le gazon n'était pas tondu et que les murs se trouvaient dans un mauvais état.

Sur base des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont responsables des prédicts dommages survenus dans l'appartement de leur ancien bailleur.

Avant d'analyser individuellement les différents postes portant sur les coûts de remise en état, tels qu'invoqués par le bailleur, deux constats préliminaires s'imposent.

Il convient de rappeler que le fait que les frais de réparations ne sont documentés que par des devis (et non par des factures dûment acquittées) ne porte en soi pas à conséquence. En effet, le paiement des indemnités pour dégâts locatifs imputables ne peut être soumis à l'exécution effective des travaux de réparation. Contraint de restituer les lieux dans l'état dans lequel il les a reçus, le preneur est tenu de réparer par équivalent.

Il n'est pas autrement contesté et il ressort des pièces versées en cause que les devis portent effectivement sur des travaux relatifs à l'immeuble pris en location par les défendeurs.

- Quant aux dégâts des eaux

Au vu du constat fait par les témoins et les photos versées en cause, le tribunal retient que les dégâts ainsi relevés dépassent l'usure normale qu'un bailleur doit accepter après une occupation de deux années des lieux loués.

Le remplacement des cadres des portes et portes est donc justifié en principe.

PERSONNE1.) soumet un devis SOCIETE1.) NUMERO1.) du 16 mai 2024 qui porte sur le remplacement de cinq portes avec chambranles comprenant tant le démontage et la pose que la mise en place, l'organisation et le nettoyage du chantier.

Le tribunal estime qu'en ce qui concerne les prestations de main d'œuvre, le devis en question est largement exagéré et décide d'allouer de ce chef un montant de **1.200.- euros**.

Le volet « menuiserie intérieure » n'a pas été autrement critiqué quant au quantum mais il ressort des pièces du dossier que les portes n'étaient pas nouvelles lorsque le bail entre parties a pris effet. Le tribunal estime dès lors justifié d'appliquer un coefficient de vétusté de 20% sur le prix des portes et

chambranles. Cette demande est donc fondée pour le montant de $4.818 + \text{tva de } 819,06 = 5.637,06 - 1.127,41 \text{ (coefficient de vétusté)} = \mathbf{4.509,65.- \text{ euros.}}$

- Quant aux autres dégâts locatifs

Au vu du constat fait par les témoins et les photos versées en cause, le tribunal retient que les dégâts relevés au niveau des murs et du mobilier de toilette dépassent l'usure normale qu'un bailleur doit accepter après une occupation de deux années des lieux loués. En ce qui concerne la cuisine, le tribunal estime que la preuve du caractère indispensable du remplacement intégral de la cuisine équipée n'a pas été rapportée, le remplacement des appareils électriques étant d'ailleurs réclamé séparément. Il n'est en effet pas établi que la présence de pellicules autocollantes était irréversible.

Le remplacement des appareils sanitaires et les travaux de remise en peinture sont donc justifiés en principe.

PERSONNE1.) soumet un devis SOCIETE1.) NUMERO2.) du 16 mai 2024 qui porte sur la fourniture et la pose d'une nouvelle cuisine équipée, le remplacement d'un wc et d'un lavabo et des travaux de peinture.

Le tribunal estime que les postes « travaux d'installation sanitaire » et « travaux de peinture » sont justifiés sur base du prédit devis ainsi que sur base des développements qui précèdent (sauf pour la peinture du garage au sujet duquel les témoins ne se sont pas exprimés). Le tribunal rappelle ensuite que l'appartement ne se trouvait pas en état neuf en début de bail de sorte qu'il y encore lieu d'appliquer un coefficient de vétusté de 20% sur le prix des prédits postes. Cette demande est donc fondée pour le montant de $2.288 \text{ (sanitaire)} + 5.142,20 \text{ (peinture)} = 7.430,20 + \text{tva de } 1.263,13 = 8.693,33 - 1.738,66 \text{ (coefficient de vétusté)} = \mathbf{6.954,67.- \text{ euros.}}$

- Quant aux dégâts extérieurs (jardin)

Le tribunal estime que la somme de 2.164,50.- euros revendiquée pour la remise en état du jardin est largement surfaite et évalue ces frais à la somme de **300.- euros.**

- Quant à la facture SOCIETE3.) du chef d'une intervention sanitaire

Le tribunal estime que la facture de la société SOCIETE3.) du 14 mai 2024 n'est pas de nature à établir l'existence et l'importance de dégâts locatifs, le simple fait par PERSONNE1.) d'avoir chargé une entreprise de procéder à des travaux de débouchage n'étant pas de nature à établir l'existence de dégâts locatifs. De surcroît, ladite facture contient une mention « Gemeinschaftliches Problem » ce qui exclut une imputabilité aux locataires.

Cette demande est par conséquent à dire non fondée alors que le bailleur reste en défaut de rapporter la preuve de l'existence des dégradations alléguées.

- Quant au remplacement du lave-vaisselle

Au vu des explications précises et circonstanciées de PERSONNE4) et PERSONNE6.) qui sont concordants pour dire que le lave-vaisselle a été enlevé, il y a lieu d'allouer au bailleur de ce chef le montant de 734,19.- euros + TVA = **859.- euros** suivant facture SOCIETE4.) du 21 mars 2022.

- Quant au remplacement du four avec plaque de cuisson

Au vu des explications précises et circonstanciées de PERSONNE4.) et PERSONNE6.) qui sont concordants pour dire que le four et les plaques de cuisson ont été enlevés, il y a lieu d'allouer au bailleur de ce chef le montant de **1.056,22.- euros** suivant facture SOCIETE5.) du 11 mars 2022.

Le décompte entre parties se présente dès lors comme suit :

Dégâts des eaux :	5.709,65
Autres dégâts locatifs :	6.954,67
Dégâts extérieurs :	300
Lave-vaisselle :	859
Four et plaque de cuisson :	1.056,22
Garantie locative :	- 2.940

Soit un solde de 11.939,54.- euros en faveur de PERSONNE1.), montant au paiement duquel il y a lieu de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement.

Quant aux prétentions relatives aux charges locatives :

Le tribunal constate que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'ont pas chiffré leur demande. Comme les avances sur charges mensuelles réglées par les parties défenderesses semblent avoir changé en cours de bail, il n'est pas possible au tribunal de redresser cette omission.

Par ailleurs, PERSONNE1.) n'a pas soumis de décomptes de frais locatifs pour la période du 1^{er} janvier 2022 au 30 avril 2024.

Il y a dès lors lieu de réserver les demandes respectives des parties en paiement d'arriérés d'avances sur charges respectivement en remboursement des avances payées depuis le début du bail et de fixer l'affaire de ces chefs au rôle général.

En outre, il échet de réserver la demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que les frais et dépens de l'instance.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, les conditions légales n'étant pas remplies en l'espèce.

Par ces motifs

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

statuant en continuation du jugement du 31 mars 2025 ;

déclare la demande en paiement de dommages-intérêts pour dégâts locatifs après déduction de la garantie locative fondée à hauteur de 11.939,54.- euros ;

partant, **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) le montant de **11.939,54.- euros**, avec les intérêts légaux à partir du 19 décembre 2024, jour de la demande en justice, jusqu'à solde ;

réserve les demandes respectives des parties en paiement d'arriérés d'avances sur charges respectivement en remboursement des avances payées depuis le début du bail ;

fixe l'affaire de ces chefs au rôle général ;

réserve la demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que les frais et dépens de l'instance ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir de le présent jugement de l'exécution provisoire.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint, assisté du greffier Gilles GARSON, 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.