

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, quatre février deux mille vingt-six

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.)**, médecin, et son épouse

2) **PERSONNE2.)**, professeur en retraite,

les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses,

comparant par Maître Vicky KLEIN, avocat, en remplacement de Maître Denis WEINQUIN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Diekirch,

e t :

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

2) **PERSONNE4.)**, salarié, demeurant à F-ADRESSE3.),

parties défenderesses,

sub. 1) comparant par Maître Suzy GOMES MATOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

sub. 2) comparant en personne.

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 8 août 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, 1^{er} octobre 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.

Après deux remises, l'affaire a été retenue à l'audience publique du mercredi, 26 novembre 2025 à 14.30 heures, où les débats ont eu lieu comme suit :

Maître Vicky KLEIN, en remplacement de Maître Denis WEINQUIN, comparant pour les demandeurs PERSONNE1.) et PERSONNE2.), a exposé le sujet de l'affaire et a fourni ses moyens et revendications.

Maître Suzy GOMES MATOS, représentant la partie défenderesse PERSONNE3.), a été entendue en ses explications et moyens de défense, tandis que le défendeur PERSONNE4.) (ci-après PERSONNE4.)) n'a pas été présent, ni représenté.

Sur ce, le tribunal a pris l'affaire en délibéré dont il a ordonné la rupture par la suite, pour permettre au greffe de reconvoquer la partie défenderesse PERSONNE4.), n'ayant pas comparu, et l'affaire a été refixée à l'audience publique du mercredi, 21 janvier 2026 à 15.00 heures, pour continuation des débats.

À cette date, l'affaire paru utilement et Maître Vicky KLEIN et Maître Suzy GOMES MATOS ont été entendues en leurs développements respectifs, de même qu'PERSONNE4.), personnellement présent.

Ensuite, le tribunal a repris 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 du 8 août 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, aux fins de :

- voir dire que le contrat de bail des parties a été résilié par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en date du 5 juin 2024 avec effet au 5 septembre 2024,

- voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au paiement d'indemnités d'occupation pour les mois de septembre 2024 et février 2025,
- voir constater qu'PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont à l'origine des dégâts locatifs constatés lors de l'état des lieux de sortie du 17 février 2025,
- voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au paiement du montant de 18.611,74 euros à titre d'indemnités d'occupation et de frais de remise en état de l'appartement loué situé dans un immeuble sis à L-ADRESSE4.), avec les intérêts légaux à partir du 7 janvier 2025, date d'une première sommation, sinon à partir du 30 avril 2025, sinon à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir dire que le taux des intérêts légaux sera majoré de trois points à compter du premier jour du troisième mois suivant la notification du jugement à intervenir,
- voir assortir cette condamnation de l'exécution provisoire,
- voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au paiement d'une indemnité de procédure de 750.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance,
- se voir réserver tous autres droits, dus, moyens et actions.

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

Maître Suzy GOMES MATOS, quant à elle, a admis qu'PERSONNE3.) est restée dans les lieux loués jusqu'au 17 février 2025, que la porte de la douche de la salle de bains de l'appartement litigieux a été endommagée et que cinq clés ont été manquantes lors de sa sortie, mais a, quant au surplus, contesté formellement l'ampleur et la gravité des dégâts locatifs invoqués par les parties adverses eu égard au contenu de l'état des lieux d'entrée du 27 novembre 2020.

Appréciation

La demande de 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 du 27 octobre 2020, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à des fins d'habitation, un appartement situé dans un immeuble sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer de 1.000.- euros et d'une avance sur charges de 200.- euros le premier jour de chaque mois.

Par courrier du 5 juin 2024, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont procédé à la résiliation du contrat de bail des parties du 27 octobre 2020 avec effet au 5 septembre 2024, mais PERSONNE3.) est restée dans les lieux loués jusqu'au 17 février 2025.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au paiement d'une indemnité d'occupation de 1.300.- euros pour le mois de septembre 2024 et de 736,67 euros pour dix-sept jours du mois de février 2025.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne contestent pas redevoir des indemnités d'occupation pour les mois de septembre 2024 et février 2025.

Eu égard au montant du loyer conventionnellement fixé entre parties à 1.000.- euros par mois, il convient dès lors de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 1.400.- euros (= 833.- euros + 567.- euros) à titre d'indemnité d'occupation pour la période du 6 au 30 septembre 2024 et du 1^{er} au 17 février 2025.

Par rapport aux frais de remise en état réclamés, à savoir 16.200,71 euros à titre de frais de peinture des murs et 6.010,83 euros du chef de frais de réparation de la salle de bains, il échet de rappeler qu'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 de bien loué, sauf s'il a reconnu que les lieux se trouvaient en bon état.

En l'occurrence, tel que l'a soulevé à juste titre Maître Suzy GOMES MATOS, l'état des lieux d'entrée du 27 septembre 2020 n'a pas stipulé que les murs et plafonds des lieux litigieux se trouvaient dans un bon état ; au contraire, il a été retenu concernant les murs des différentes chambres : soit « tâches », soit « état d'usage », soit « peinture à refaire », soit « trous ».

Il est partant établi que les murs de l'appartement de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne se trouvaient pas dans un bon état en début de bail.

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au paiement de frais de remise en peinture des murs à hauteur de 16.200,71 euros est partant à déclarer non fondée.

En revanche, l'état des lieux d'entrée est muet sur l'état des sanitaires de la salle de bains, de sorte qu'il convient d'admettre qu'ils se trouvaient dans un bon état.

Au regard de cette circonstance et compte tenu du fait qu'PERSONNE3.) a admis être à l'origine de l'endommagement de la porte de la douche, le tribunal décide de déclarer

fondée *ex aequo et bono* la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en remboursement des frais de réparation de la salle de bains à hauteur de 1.500.- euros.

En conclusion, il convient dès lors de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 557,92 euros (= 1.400.- euros + 1.500.- euros – la garantie locative versée en début de bail de 2.000.- euros – le solde du décompte de charges en faveur des locataires de 342,08 euros), avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde, et de dire que le taux des intérêts légaux est augmenté de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois suivant la notification du présent jugement.

Eu égard à l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer non fondée.

Les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas réunies, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

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,

constate qu'en date du 5 juin 2024, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont procédé à la résiliation du contrat de bail des parties du 27 octobre 2020 avec effet au 5 septembre 2024,

déclare la demande partiellement fondée,

partant, **condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de **557,92 euros**, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit que le taux des intérêts légaux est augmenté de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois suivant la notification du présent jugement,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure,

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

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) 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.