

N° 212/2026
du 05.02.2026

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 5 février 2026

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, défenderesses sur reconvention,

comparant par Maître Paulo FELIX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

- 1) **PERSONNE3.)** et
- 2) **PERSONNE4.)**, les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses, demanderesses par reconvention,

comparant par Maître Nadia JORDAO, en remplacement de Maître Pierre BRASSEUR, les deux avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 24 décembre 2024 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, 6 février 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.

L'affaire a été utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 8 janvier 2026 et les débats ont eu lieu comme suit :

Maître Paulo FELIX, comparant pour les parties demanderesses, a exposé le sujet de l'affaire et ses moyens.

Maître Nadia JORDAO, comparant pour les parties défenderesses, a été entendue 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 :

Par requête déposée le 24 décembre 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont demandé à voir convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, aux fins de :

- voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, au paiement du montant de 19.319,66 euros à titre de réparation de dégâts locatifs, avec les intérêts légaux à compter de la date des décaissements, sinon du jour de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir dire que le taux des intérêts légaux sera automatiquement augmenté de trois points à partir du troisième mois qui suit la signification du jugement à intervenir,
- voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, au paiement des frais et honoraires d'avocat qu'ils ont engagés dans le cadre de la présente procédure, évalués sous réserve d'augmentation à 5.000.- euros,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir,
- voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au paiement d'une indemnité de procédure de 3.000.- 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 et moyens, dont le droit d'augmenter leur demande en cours d'instance.

À l'audience, Maître Paulo FELIX a augmenté la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en réparation de dégâts locatifs à 20.080,19 euros et a en plus requis la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon de chacun pour sa part, de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au montant de 884,34 euros du chef de solde restant dû de charges locatives des années 2023 et 2024.

Maître Nadia JORDAO quant à elle, a contesté la recevabilité et le bien-fondé des demandes adverses, a demandé à les voir réduire à de plus justes proportions, a dit que la demande en paiement de charges locatives relatives aux années 2023 et 2024 serait à rejeter pour être nouvelle et a demandé à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre reconventionnel au remboursement de la garantie locative de 3.360.- euros payée en début de bail, de charges indûment payées pour les exercices 2023 et 2024 de 1.510,04 euros et de frais de gérance administratifs non justifiés et abusifs de 783,94 euros.

Par ailleurs, Maître Nadia JORDAO a demandé à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Appréciation

La requête de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) du 24 décembre 2024 est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

En sus, il y a lieu de donner acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande en réparation de dégâts locatifs.

En revanche, leur demande en paiement de charges locatives est à déclarer irrecevable pour constituer une demande nouvelle, alors qu'elle n'avait pas été formulée dans la requête introductive d'instance.

Il est constant en cause qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 15 juin 2020, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avaient donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à des fins d'habitation, un appartement sis à L-ADRESSE3.), que ces derniers ont finalement quitté début mai 2024.

Par rapport à la demande en réparation de dégâts locatifs, il échet de relever en premier lieu qu'il résulte de l'état des lieux d'entrée fait par les parties en date du 13 juin 2020 que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) les ont reçus en bon état.

Suivant 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'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) reprochent à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) d'avoir endommagé le parquet du sol, de ne pas avoir repeint avec le soin requis les murs et d'avoir endommagé la porte d'entrée ainsi que la télécommande du garage.

Concernant le parquet, il échet de constater qu'il résulte de manière non équivoque des différentes photos versées en cause, que ce dernier présentait en fin de bail d'innombrables traces et griffes, circonstance qui s'explique aisément par le fait que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) vivaient avec un chien dans l'appartement loué.

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en remboursement des frais de réparation, respectivement remplacement du parquet à hauteur de 6.845,62 euros sur base de la facture de la société SOCIETE1.) est dès lors à déclarer fondée.

Par rapport aux murs de l'appartement, il convient de noter qu'il résulte des pièces du dossier qu'ils présentaient seulement des traces d'usure normale et qu'ils ont été repeints par PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en remboursement de frais de peinture à hauteur de 10.787,40 euros en vertu de la facture de la société SOCIETE2.) est partant à déclarer non fondée.

En revanche, l'endommagement de la télécommande du garage et de la porte d'entrée en cours de bail n'étant pas contesté en tant que tel et d'ailleurs documenté par des photos, la demande en réparation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) y relative est à déclarer fondée à hauteur d'un montant que le tribunal évalue *ex aequo et bono* à 500.- euros, le cas de force majeure invoqué par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à cet égard n'étant pas établi à suffisance de droit.

Par ailleurs, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament le remboursement de frais d'expertise de la société SOCIETE3.) à hauteur de 1.686,64 euros. À cet égard, il échet de constater que ces frais n'ont pas été indispensables pour la

solution du présent litige, de sorte qu'ils ne sauraient être imposés à PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

En outre, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en remboursement des frais et honoraires qu'ils ont engagés dans le cadre de la présente instance est à déclarer non fondée, le ministère d'avocat à la Cour n'étant pas obligatoire devant la Justice de paix.

En conclusion, il convient dès lors de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre de réparation de dégâts locatifs établis le montant de 3.985,62 euros correspondant au résultat du calcul suivant : 6.845,62 euros + 500.- euros - la garantie locative de 3.360.- euros, la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) y relative étant à déclarer recevable et fondée, le versement de ladite garantie en début de bail n'ayant pas été remis en cause.

Le montant de 3.985,62 euros est à augmenter des intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde, et conformément à la demande formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en ce sens, il y a lieu de dire que le taux des intérêts légaux sera augmenté de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois suivant la notification du présent jugement.

Le surplus de la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) tendant au remboursement de charges et de frais de gérance est à déclarer irrecevable, la demande principale y relative de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ayant été déclarée irrecevable pour être nouvelle ci-dessus.

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 fondée à hauteur de 250.- euros, tandis que la demande afférente de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) est à déclarer non fondée.

Il y a dès lors lieu de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 250.- euros.

En dernier lieu, 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 principale,

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande en réparation de dégâts locatifs,

dit irrecevable pour être nouvelle leur demande en paiement de charges locatives,

dit la demande principale partiellement fondée,

dit recevable et fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en remboursement de la garantie bancaire versée en cours de bail,

dit irrecevable la demande reconventionnelle quant au surplus,

partant, **condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 3.985,62 euros, avec les intérêts légaux à partir du 24 décembre 2024, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

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

dit fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 250.- euros,

condamne condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 250.- euros

déboute PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur demande 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 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.