

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 16 avril 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.)**, retraitée, et
- 2) **PERSONNE2.)**, retraité, les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses, *défenderesses sur reconvention*.

comparant par Maître Martine KRIEPS, avocat à la Cour, demeurant à Bereldange,

e t :

- 1) **PERSONNE3.)**, sans état connu, demeurant actuellement à L-ADRESSE2.), ayant demeuré auparavant à L-ADRESSE3.),

- 2) **PERSONNE4.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE4.),

parties défenderesses, *demandereses par reconvention*,

comparant par Maître Constantin LUBE, avocat, en remplacement de Maître Christian BILTGEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Diekirch.

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 15 mai 2025 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées par lettre du greffier du même jour à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du jeudi, 26

juin 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 trois remises, l'affaire a été retenue à l'audience publique du jeudi, 11 décembre 2025 à 14.30 heures, où les débats ont eu lieu comme suit :

Maître Martine KRIEPS, comparant pour les parties demanderesse PERSONNE1.) et PERSONNE2.), a exposé le sujet de l'affaire et a été entendue en ses moyens et revendications, tandis que Maître Constantin LUBE, en remplacement de Maître Christian BILTGEN, comparant pour les parties défenderesses PERSONNE3.) et PERSONNE4.), a fourni ses réponses.

Sur ce, le tribunal a pris l'affaire en délibéré dont il a ordonné la rupture, par suite de courriers échangés entre les mandataires et l'affaire a été fixée au à l'audience publique du jeudi, 19 février 2026 à 14.30 heures, pour continuation des débats.

À cette date, l'affaire a été reportée à l'audience publique du jeudi, 12 mars 2026 à 14.30 heures, où elle a paru utilement et Maître Martine KRIEPS ainsi que Maître Constantin LUBE ont de nouveau été entendus en leurs explications respectives.

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 15 mai 2025, 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 le tout, au paiement du montant de 4.533,70 euros à titre d'arriérés de loyers des mois de janvier et février 2025 et de charges (frais de consommation d'eau) de mars 2021 à février 2025, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, au paiement du montant de 11.550,54 euros du chef de frais de remise en état, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, 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,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir,
 - se voir réserver tous autres droits, dus, moyens et actions et notamment le droit d'augmenter la demande en cours d'instance.

À l'audience du 11 décembre 2025, Maître Martine KRIEPS a demandé à voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en sus au paiement du montant de 10.662,71 euros à titre de frais de remise en état sur base d'un devis de la société SOCIETE1.).

À l'audience du 12 mars 2026, Maître Martine KRIEPS a maintenu cette demande, mais a versé un nouveau décompte et a finalement réduit la demande en paiement de frais de remise en état au montant global de 5.374,08 euros.

Maître Constantin LUBE quant à lui, a soulevé à l'audience, l'irrecevabilité de la demande adverse du 11 décembre 2025 pour être nouvelle et a contesté à deux exceptions près les différents postes repris dans le nouveau décompte adverse en invoquant qu'ils se rapporteraient à la remise en état d'éléments affectés par une usure normale.

En revanche, Maître Constantin LUBE n'a pas contesté que les arriérés de loyers et de charges soient dus par ses mandants.

En outre, Maître Constantin LUBE a demandé à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre reconventionnel au remboursement de la garantie locative de 3.450.- euros versée en début de bail, ainsi qu'au paiement de dommages et intérêts de 3.000.- euros à titre de réparation du préjudice moral causé à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et au remboursement des frais et honoraires d'avocat que ses mandants ont dû engager dans le cadre de la présente instance.

Appréciation

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

Il y a lieu de donner acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de la réduction de leur demande en réparation de dégâts locatifs.

En sus, contrairement aux développements de PERSONNE3.) et PERSONNE4.), la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'est pas à considérer comme nouvelle en ce qu'elle a trait au montant de 10.662,71 euros du chef de frais de remise en état sur base d'un devis de la société SOCIETE1.), mais d'additionnelle et partant à admettre.

Il est constant en cause qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 26 février 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avaient donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à des fins d'habitation, un appartement sis à L-ADRESSE5.), moyennant paiement d'un loyer 1.150.- euros et d'une avance sur charges de 10.- euros, le premier jour de chaque mois.

En début de bail, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont versé une garantie locative de 3.450.- euros et le 27 février 2025, la remise des clés a eu lieu et un état des lieux de sortie a été dressé et signé par les parties.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) s'opposent au remboursement de la garantie locative en raison de l'existence de différents dégâts locatifs dont ils réclament la réparation par équivalent de la part de PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) quant à eux, ne contestent pas redevoir le montant de 4.533,70 euros à titre d'arriérés de loyers des mois de janvier et février 2025 et de charges (frais de consommation d'eau) de mars 2021 à février 2025.

Il convient dès lors de déclarer la demande afférente de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'ores et déjà fondée et de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au paiement dudit montant.

Faute de solidarité stipulée dans le contrat de bail litigieux, cette condamnation n'est pas à assortir de la solidarité.

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 2 mars 2021, que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) les ont reçus dans un 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, il résulte de l'état des lieux de sortie que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont rendu les lieux loués dans un état endommagé et mal nettoyé et les différents dégâts locatifs dont se prévalent PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (à l'exclusion des dégâts relatifs à une fuite d'eau dont la réparation a d'ores et déjà été prise en charge par la compagnie d'assurances SOCIETE2.)) sont documentés et établis par les différentes photos y figurant et dépassent ce qui est communément considéré comme une usure normale.

Les différents montants réclamés par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre de frais de remise en état des dégâts locatifs constatés n'ayant pas été contestés en tant que tels quant à leur quantum, il y a lieu de déclarer fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à hauteur du montant réclamé de 5.374,08 euros.

Partant, la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) étant régulière quant à la forme et fondée en ce qu'elle tend au remboursement de la garantie locative payée en début de bail, il y a lieu de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 6.457,78 euros (= 4.533,70 euros + 5.374,08 euros – 3.450.- euros), avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

En revanche, la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) tendant au paiement de dommages et intérêts de 3.000.- euros est à déclarer non fondée faute d'avoir été instruite à suffisance de droit.

Par ailleurs, elle est non fondée en ce qu'elle a trait au remboursement de frais et honoraires d'avocat engagés, le ministère d'avocat à la Cour n'étant pas obligatoire devant la Justice de paix.

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.

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 la réduction de leur demande en réparation de dégâts locatifs,

dit recevable pour être additionnelle leur demande en paiement du montant de 10.662,71 euros à titre de frais de remise en état sur base d'un devis de la société SOCIETE1.),

dit la demande principale fondée,

reçoit la demande reconventionnelle,

dit fondée la demande reconventionnelle en ce qu'elle tend au remboursement de la garantie bancaire versée en début de bail et non fondée quant au surplus,

partant, **condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 6.457,78 euros euros, avec les intérêts légaux comme suit :

- le montant de 4.923,91 euros (= 6.457,78 euros – 1.533,87 euros) avec les intérêts légaux à partir du 15 mai 2025, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

- le montant de 1.533,87 euros, avec les intérêts légaux à partir du 11 décembre 2025, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

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

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

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix, 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.