

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, vingt avril 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 Steve ROSA, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

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

parties défenderesses,

représentées par Maître Julien VIERTEL, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Paulo FELIX, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

F A I T S

Suivant une requête déposée en date du 9 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 lundi, 13 janvier 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 plusieurs remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 23 mars 2026.

Le représentant de la partie demanderesse, Maître Steve ROSA, exposa le sujet de l'affaire et fut entendu en ses moyens et revendications.

Maître Julien VIERTEL, le représentant des parties défenderesses, fut entendu en ses explications et moyens de défense.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 9 décembre 2024, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) devant le Tribunal de Paix de céans pour voir condamner les parties défenderesses à lui payer le montant de 2.700.- euros avec les intérêts légaux à titre de restitution de la garantie locative ainsi que le montant de 2.000.- euros à titre d'« indemnisation (...) pour résiliation de bail sans clause valable ».

A l'audience du 23 mars 2026, PERSONNE1.) a fait exposer ce qui suit :

- la garantie locative de 2.700.- euros aurait été payée le 27 décembre 2022
- à partir du 1^{er} janvier 2024, les avances sur charges auraient été augmentées à 200.- euros par mois
- les parties n'auraient dressé ni un état des lieux d'entrée ni de sortie
- en date du 22 juin 2023, un incendie se serait produit dans la cuisine de la maison louée et la requérante aurait déclaré le sinistre auprès de son assureur et de ses bailleurs
- la cuisine n'aurait été remplacée qu'en date du 30 décembre 2023, la requérante ayant été privée de cuisine fonctionnelle jusqu'à cette date
- la locataire n'aurait jamais failli à son obligation de paiement du loyer et des avances sur charges
- les bailleurs auraient tenté de résilier le bail pour un prétendu besoin personnel de sorte que les parties se seraient rencontrées le 24 juillet 2024, suite à quoi PERSONNE1.) aurait quitté les lieux
- PERSONNE1.) aurait requis la restitution de la garantie locative ce qui lui aurait été refusée sous le prétexte de prétendus dégâts locatifs qui sont formellement contestés tant en leur principe qu'en leur quantum

S'agissant de sa demande d'« indemnisation (...) pour résiliation de bail sans clause valable », elle a précisé qu'elle baserait sa demande sur l'article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et que le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, serait compétent pour en connaître alors que l'on serait en présence d'une contestation entre des locataire et bailleurs. Il résulterait ainsi des pièces versées en cause que le motif du besoin personnel aurait été dolosif et que les lieux n'auraient jamais été occupés par une personne visée par le texte de loi. La demande serait dès lors à déclarer fondée pour le montant équivalant à 12 loyers, soit 16.200.- euros, montant auquel la requérante a déclaré augmenter sa demande. Les parties défenderesses seraient à condamner solidairement sinon in solidum sinon chacune pour le tout au paiement dudit montant. Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE1.) a ensuite encore formulé une demande additionnelle tendant à une réduction ex post du loyer mensuel de 40% pour les troubles de jouissance subis. Cette demande aurait un lien suffisant avec la demande originaire et serait partant recevable. Elle base cette demande sur les articles 1719 à 1721 du Code civil, sinon sur l'article 1724 du même code et la chiffre au montant de 3.402.- euros pour la période du 22 juin au 30 décembre 2023. Il y aurait lieu à condamnation solidaire sinon in solidum sinon de chacun pour le tout des défendeurs au paiement du prédit montant. Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE1.) a formulé une autre demande additionnelle tendant à voir ordonner aux parties défenderesses de procéder à une reddition des comptes concernant les charges locatives effectives, compte tenu des avances réglées tout au long du bail par la requérante. Il y a lieu de lui en donner acte.

Elle a encore conclu à l'augmentation du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la notification du jugement à intervenir

La requérante réclame encore la condamnation solidaire sinon in solidum sinon de chacun pour le tout, des défendeurs au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont pris position de la manière suivante :

Renvoyant à une jurisprudence constante en la matière, les parties défenderesses ont conclu à l'incompétence du tribunal pour connaître d'une demande basée sur l'article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Subsidiairement la demande serait à déclarer non fondée pour absence de préjudice. Ils ont précisé que la mère de PERSONNE2.) aurait eu l'intention de venir habiter les lieux et de vendre sa propre maison. Ce dernier projet ayant échoué, elle n'aurait finalement pas occupé les lieux.

En ce qui concerne la demande relative à la restitution de la garantie locative, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) s'appuient sur l'état de sortie du locataire précédent aux termes duquel, le logement aurait été dans un état impeccable. Or, il découlerait des pièces versées en cause, et notamment des photos prises en juillet 2024, que la requérante aurait causé de nombreux dégâts locatifs de sorte que les bailleurs seraient fondés à garder la garantie locative.

S'agissant des demandes en réduction de loyer pour troubles de jouissance avec paiement de dommages-intérêts de ce chef ainsi que de reddition des comptes, celles-ci seraient à déclarer irrecevables pour constituer des demandes nouvelles prohibées. Subsidiairement, ces demandes manqueraient de fondement.

Ils ont à leur tour requis l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

PERSONNE1.) y a répliqué comme suit :

- l'état des lieux de sortie du locataire précédent ne lui serait pas opposable
- elle a formellement contesté tout dégât locatif et conclu à l'absence de force probante des pièces versées en cause par ses anciens bailleurs

- elle n'aurait commis la moindre faute et il ne faudrait par ailleurs pas perdre de vue que la maison donnée en location aurait présenté un certain caractère de vétusté
- les bailleurs auraient mis un temps excessivement long pour assurer la mise en place d'une nouvelle cuisine fonctionnelle

Il est constant en cause que par contrat de bail signé le 29 novembre 2022, ayant pris effet au 1^{er} janvier 2023, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont donné en location à PERSONNE1.) un duplex de deux chambres dans une maison sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.350.- euros et d'avances mensuelles de 150.- euros.

Il résulte des preuves de paiement versées en cause par PERSONNE1.) qu'entre janvier et juillet 2024, celle-ci a payé à titre de loyer avec avances sur charges, un montant total de 1.700.- euros par mois.

Il est encore constant en cause qu'en date du 27 décembre 2022, la locataire a réglé la garantie locative de 2.700.- euros prévue par le contrat de bail.

Par courrier daté au 26 juillet 2024, mais datant très vraisemblablement du 26 juin 2024, les propriétaires-bailleurs ont résilié le bail « pour des raisons familiales », le préavis prenant cours au 1^{er} juillet 2024 pour prendre fin au 1^{er} janvier 2025.

Il découle ensuite des pièces versées en cause ensemble les débats tenus à l'audience que les parties ont convenu de mettre fin au bail à une date antérieure, à savoir au 31 juillet 2024. Il n'est pas autrement contesté que les clés ont été remises aux bailleurs en date du 24 respectivement du 29 juillet 2024.

Quant à la demande en restitution de la garantie locative :

L'obligation de restituer la chose en fin de bail est une obligation de résultat dans le chef du preneur ; le bailleur n'a rien à prouver sauf le fait matériel de la dégradation ou de la perte, le preneur étant responsable par le seul fait de l'existence de la dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la conclusion du contrat, sauf à démontrer la cause étrangère, le fait qui rend la dégradation ou la perte non imputable au locataire.

Le preneur n'est cependant pas responsable des dégradations et des pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure ou de sa vétusté.

En vertu de l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Selon les dispositions de l'article 1732 du Code civil, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute.

Il suffit au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation, excédant celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur.

Il appartient à la partie bailleresse de prouver le fait matériel de la dégradation.

A l'appui de leurs allégations, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) versent des clichés photographiques ainsi qu'un devis SOCIETE1.) du 6 janvier 2025 relatif à des travaux de réparation de la façade et de la surface en pavé.

Au vu des contestations de la requérante, les photos, qui ne comportent aucune garantie d'authenticité quant aux lieux et date, sont dépourvues de toute force probante.

Le contrat de bail est muet quant à une éventuelle remise en peinture de lieux, d'ailleurs non réclamée en l'occurrence.

Le devis, établi cinq mois après le départ de la locataire et, faute d'autre précision, sans lien avec l'immeuble anciennement loué, ne fournit aucun indice quant à un éventuel dégât locatif.

Au vu des éléments qui précèdent, le tribunal estime que les bailleurs n'ont pas rapporté la preuve de dégâts locatifs.

Compte tenu de cette conclusion, il y a lieu de déclarer fondée la demande de PERSONNE1.) en restitution de la garantie locative pour le montant de 2.700.- euros et de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement au paiement du prédit montant, avec les intérêts légaux à partir du 9 décembre 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

En application des articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard, la partie requérante a droit à la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement.

Quant à la demande de dommages-intérêts sur base de l'article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation :

La partie requérante a estimé que la demande de dommages-intérêts sur base de l'article 14 serait, de par sa base légale, de la compétence du juge actuellement saisi.

L'article 3.3° du nouveau code de procédure civile attribue compétence exclusive au juge de paix pour connaître de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

S'agissant d'une compétence d'exception, elle est d'interprétation stricte. Ne tombent partant pas sous la compétence du juge de paix siégeant en matière de bail à loyer les affaires qui débordent du cadre strict tracé par cet article.

Il est de jurisprudence que l'action en dommages-intérêts pour non-occupation des lieux dans le délai légal et aux fins invoquées lors de la résiliation du bail ne constitue pas une contestation entre bailleur et preneur relative à l'exécution des baux d'immeubles, comme le prévoit l'article 3.3° du nouveau code de procédure civile précité.

L'action puise, au contraire, sa source dans les articles 1382 et 1383 du Code civil et doit être portée devant la juridiction compétente d'après le droit commun (cf. Marianne HARLES, Le Bail à loyer – compte rendu de jurisprudence, page 391 ; TAL 6 mars 2012, n° 132.878 ; TAD 4 février 2020 n° 22282 du rôle ; Cour d'appel 17 mai 2023 n° CAL-2022-00849 et pour une jurisprudence plus récente : Cour d'appel, arrêt N° 32/26 - IX – CIV du 15 avril 2026, numéro CAL-2025-00230 du rôle, TAL, jugement civil 2026TALCH24/00019 du 5 mars 2026, n° TAL-2023-06044 du rôle ; TAL, jugement bail à loyer 2026TALCH14/00038 du 9 mars 2026, numéro du rôle : TAL-2025-00646).

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer et saisi par voie de requête, est donc incompétent pour connaître de la demande de paiement de dommages et intérêts.

Quant à la demande en réduction de loyer :

Aux termes de l'article 53 du nouveau Code de procédure civile, « l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant ».

Une demande est nouvelle lorsqu'elle saisit le juge d'une prétention qui n'était pas déjà exprimée dans l'acte introductif d'instance (cf. Encyclopédie DALLOZ, procédure civile et commerciale, V° Demande nouvelle, n° 1.2).

Les parties ne peuvent modifier leurs conclusions qu'à la condition que le principe de la demande reste le même ; les demandes nouvelles prohibées sont celles qui diffèrent de la demande originaire, inscrite dans l'exploit introductif, par leur objet, par leur cause ou par la qualité des parties (cf. Cour d'appel, 12 juin 1986, LJUS 98610941).

L'augmentation quantitative de la demande initiale en paiement des loyers ne constitue en principe qu'une demande additionnelle qui ne porte pas atteinte au principe de l'immutabilité du litige, partant une demande recevable.

En l'espèce toutefois, PERSONNE1.) a fixé le cadre du litige dès l'introduction de l'instance étant donné qu'elle n'a expressément visé dans la requête introductive d'instance que la restitution de la garantie locative et l'indemnisation pour résiliation dolosive du bail, sans lien suffisant avec la demande incidente.

Or, des demandes en réduction du loyer et en remboursement des loyers trop-payés formulées pour la première fois à l'audience du 23 mars 2026 constituent des prétentions qui n'étaient ni exprimées ni même réservées dans l'acte introductif d'instance.

Il s'ensuit que les demandes en réduction du loyer et en remboursement des loyers trop-payés constituent des demandes nouvelles irrecevables.

Quant à la demande en reddition des comptes :

Pour les motifs qui précèdent, cette demande est également à qualifier de nouvelle et partant à déclarer irrecevable.

Quant aux demandes accessoires :

Les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure sont à déclarer non fondées alors qu'elles n'ont pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à leur charge.

PAR CES MOTIFS

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

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande basée sur l'article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation ;

donne acte à PERSONNE1.) de ses demandes en réduction du loyer et en remboursement des loyers trop-payés ;

donne acte à PERSONNE1.) de sa demande en reddition des comptes ;

reçoit la demande de PERSONNE1.) en restitution de la garantie locative en la forme ;

la **déclare** justifiée et fondée ;

partant **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) la somme de 2.700.- euros avec les intérêts légaux à partir du 9 décembre 2024 jusqu'à solde ;

ordonne la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement ;

se **déclare** incompétent pour connaître de la demande de PERSONNE1.) basée sur l'article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation ;

déclare irrecevables les demandes de PERSONNE1.) en réduction du loyer et en remboursement des loyers trop-payés ;

déclare irrecevable la demande de PERSONNE1.) en reddition des comptes ;

déclare les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure non fondées et en **déboute** ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

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.