

**No. 692 / 23
du 5 juin 2023**

Audience publique du lundi, cinq juin deux mille vingt-trois

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 :

- 1) **PERSONNE1.)** et son épouse
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses,

représentées par Maître François GENGLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

- 3) **PERSONNE3.)** et son épouse
- 4) **PERSONNE4.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

représentées par Maître Ana-Lisa FRANCO FERRO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 24 mars 2023 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le

tribunal de paix de Diekirch, à l'audience publique du vendredi, 5 mai 2023, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 22 mai 2023.

Maître François GENGLER, représentant des parties demanderesses, donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

Maître Ana-Lisa FRANCO FERRO, représentante des parties défenderesses, fut entendue en ses moyens et explications.

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 24 mars 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant le Tribunal de Paix de céans pour voir résilier le contrat de bail entre parties ainsi que pour voir ordonner le déguerpissement forcé des locataires dans un délai de huitaine à partir de la notification du jugement à intervenir.

Ils ont par ailleurs réclamé l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi qu'une indemnité de procédure de 500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Dans leur requête, ils se sont encore réservés le droit de réclamer ultérieurement des loyers échus en cours d'instance ainsi que des dommages-intérêts pour d'éventuels dégâts locatifs.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que les locataires auraient procédé à d'importantes transformations dans l'immeuble loué sans en avoir informé les bailleurs ou demandé leur autorisation. Ainsi, ils auraient changé les revêtements du sol et repeint les murs. Les locataires auraient par ailleurs abîmé le carrelage de la cuisine, enlevé une clôture qui se trouvait devant la maison, abîmé la façade et les fenêtres de la maison et remplacé le robinet de la cuisine, toujours sans accord des bailleurs. En raison de ce dernier remplacement, le boiler aurait dû être remplacé à trois reprises. De surcroît, les locataires auraient cassé le lave-vaisselle et harcelé les bailleurs afin qu'ils en achètent un nouveau, ceci malgré clause contraire dans le contrat de bail. Ils auraient encore cassé la baguette d'appui de la porte du garage, le carrelage de la terrasse et une vitre

de la terrasse. Pendant plusieurs semaines, ils accueilleraient plusieurs personnes avec un grand chien sans demander l'autorisation des bailleurs en contribuant ainsi à la détérioration des lieux. Par ailleurs, ils n'auraient jamais remis une copie de l'assurance prévue au contrat de bail. Finalement, ils refusent de régler l'augmentation du loyer d'un montant de 100.- euros.

Etant donné que les défendeurs n'useraient ainsi pas des lieux loués en bon père de famille, le bail serait à résilier à ses torts.

A l'audience du 22 mai 2023, les requérants ont déclaré avoir reçu entretemps une copie de l'assurance et que la procédure prévue pour une augmentation du loyer n'aurait pas encore été entamée.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) y répliquent en exposant qu'en décembre 2018, les bailleurs les auraient mis devant le choix soit de résilier le bail soit de consentir à une augmentation de loyer de 100.- euros. A ce moment, les défendeurs auraient cédé aux pressions des bailleurs. Le même scénario se serait répété en décembre 2020 et actuellement, le loyer s'élèverait à 1.300.- euros. En décembre 2022, les bailleurs auraient tenté la même manœuvre une fois de plus, or, cette fois-ci les locataires auraient refusé et la présente procédure s'inscrirait clairement dans ce cadre. Le loyer serait payé, les lieux loués seraient parfaitement entretenus et il n'existerait aucune détérioration. Tout dommage aurait été immédiatement réparé par les locataires. La peinture des murs et le remplacement de l'ancienne moquette par du laminé constituerait très clairement un embellissement par rapport à la situation antérieure. Ils renvoient à cet égard à l'article 8 du contrat de bail. A défaut de détérioration ou de changement de structure ou d'affectation, il ne saurait être question d'une faute dans le chef des preneurs. Les bailleurs ne poursuivraient qu'une seule fin, c'est celle d'éviter la prorogation légale et d'obtenir une augmentation du loyer qui, au vu de l'absence de tout investissement, serait manifestement infondée. La lettre de résiliation sous condition du 3 décembre 2022 ne produirait dès lors le moindre effet. Il résulterait encore des pièces du dossier que le changement du revêtement du sol remonterait à l'année 2018 et que les bailleurs étaient depuis lors au courant de celui-ci. Ils n'auraient pourtant jamais protesté contre cet aménagement. Très subsidiairement, ils ont invoqué leur situation matérielle précaire qui rendrait difficile la recherche d'un nouveau logement. Ils ont en dernier lieu sollicité l'octroi d'une indemnité de procédure de 500.- euros.

Il est constant en cause que par contrat de bail en date du 21 mars 2017, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) une maison sise à ADRESSE2.), et moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.100.- euros.

Sous la menace d'une non-prorogation du bail, les bailleurs ont obtenu de la part des locataires l'accord de porter le loyer mensuel progressivement à 1.300.- euros.

Les bailleurs reprochent aux locataires d'avoir procédé à d'importantes transformations respectivement d'avoir causé des dégradations.

La preuve du manquement du locataire incombe à celui qui s'en prévaut et donc, en l'occurrence, à PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

L'article 1728, point 1° du Code civil met à charge du locataire *«d'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention»*.

Le bon locataire n'est pas assimilable à tel type de locataire parfait pris in abstracto. Tout dépend de la nature des lieux, de la personnalité des parties, des usages et des circonstances particulières à chaque cause (cf. Les Nouvelles, Le louage des choses, Les baux en général, éd. Larcier 1964, p. 324, n° 793).

Il est important de noter que tout comportement fautif d'un locataire ne saurait entraîner la résiliation du contrat de bail et le déguerpissement des lieux loués de celui-ci. Ainsi, la doctrine a pu retenir que le juge *« n'est jamais obligé d'ordonner la résolution ; appliquant la sanction la plus opportune, il peut se borner à imposer le respect du bail et accorder délai au défaillant ; il peut imposer réparation du préjudice causé tout en maintenant le bail »* (Les Nouvelles, Le louage des choses, Les baux en général, éd. Larcier 1964, p. 194, n° 388).

En ce qui concerne le remplacement d'une partie du revêtement des sols ainsi que la mise en peinture des murs, le tribunal constate qu'il s'agit d'un embellissement des lieux concernés. Il n'a été ni soutenu ni démontré que les travaux en question n'ont pas été réalisés selon les règles de l'art.

Par rapport à la demande de résiliation, il convient de retenir que les aménagements réalisés par les locataires n'ont pas affecté la structure de l'immeuble et sont même susceptibles d'enlèvement. Ils constituent une amélioration de l'objet du bail.

Sur base du fait que le preneur a pendant toute la durée du bail la faculté de rétablir les lieux dans leur pristin état et que ce n'est qu'à la fin du bail que le bailleur déterminera, le cas échéant, le sort des aménagements réalisés (et pourra alors exiger la suppression des améliorations effectuées par les locataires tel que stipulé à l'article 8 du contrat de bail), le tribunal considère qu'il n'y a pas de motif grave justifiant la résiliation du bail.

Ce même raisonnement vaut pour l'enlèvement de la petite clôture en bois qui se trouvait devant la maison.

Il n'est ensuite pas établi qu'il existe un lien entre une prétendue faute des locataires (remplacement du robinet de cuisine) et le remplacement du boiler, à trois reprises d'après les requérants ce qui n'est pas prouvé non plus.

Il découle des pièces versées en cause qu'en janvier 2023, le lave-vaisselle a dû être remplacé et que ce sont les bailleurs qui ont financé cette acquisition (pièce 12 de Me GENGLER). Le tribunal n'est toutefois pas en mesure de détecter la cause de la défaillance de l'ancien lave-vaisselle de sorte qu'aucune faute ne saurait être retenue dans le chef des preneurs.

S'agissant des reproches ayant trait aux dégâts au carrelage de la cuisine et de la terrasse, à la façade et aux fenêtres de la maison, à la porte du garage et à la vitre de la terrasse, force est de constater que la réalité des dires des bailleurs ne ressort pas des pièces versées en cause.

Il en va de même pour l'affirmation suivant laquelle un nombre important de personnes en compagnie d'un grand chien logerait dans l'immeuble pris en location.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont donc pas rapporté la preuve à l'appui de leurs dires et sont partant à débouter de leur demande tant en résiliation judiciaire du contrat de bail que de celle en déguerpissement des locataires.

Les parties ont encore chacune réclamé l'allocation d'une indemnité de procédure.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172 ; arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Eu égard à l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure et celle tendant à l'exécution provisoire du présent jugement sont à rejeter.

Les parties défenderesses n'ayant pas rapporté la preuve de l'iniquité requise, leur demande en allocation d'une indemnité de procédure est également à rejeter.

PAR CES MOTIFS

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

déclare la demande recevable en la forme ;

déclare la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en résiliation du bail et en déguerpissement de la locataire non fondée, partant en **déboute** ;

déboute les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure ;

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 Lex EIPPERS, juge de paix à Diekirch, 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.