

Texte pseudonymisé

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

**Audience publique du mercredi, trente-et-un mai 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 rendu le jugement qui suit dans la cause

**e n t r e :**

1. **PERSONNE1.**), sans état actuel connu, et
2. **PERSONNE2.**), sans état actuel connu, les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

**parties demanderesses**, comparant par Maître Martyna ROZYCKA, avocat, en remplacement de Maître Martine KRIEPS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg, *parties défenderesses sur reconvention*,

**et**

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

**partie défenderesse**, comparant par Maître Jean-Luc GONNER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, *partie demanderesse par reconvention*.

---

---

**FAITS :**

Suivant une requête déposée en date du 21 novembre 2022 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, 13 janvier 2023 à

09.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 13 janvier 2023, l'affaire fut d'abord remise au 22 mars 2023 et ensuite au 17 mai 2023, où elle fut utilement retenue de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Maître Martyna ROZYCKA, en remplacement de Maître Martine KRIEPS, comparant pour les parties demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

Maître Jean-Luc GONNER, comparant pour la partie défenderesse, fut entendu en ses moyens de défense.

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

### **le jugement qui suit :**

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 21 novembre 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE3.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer le montant de 3.600,- € au titre de la garantie locative. En outre, les parties demanderesse réclament l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500,- €

A l'audience publique du 17 mai 2023, PERSONNE3.) a demandé reconventionnellement et sous déduction de la caution d'un montant de 3.600,- € le paiement du montant de 14.385,56 € à titre de dommages et intérêts pour dégâts locatifs. En outre, PERSONNE3.) réclame le paiement du montant de 750,- € à titre d'indemnité de procédure.

Il y a lieu de lui en donner acte.

La demande reconventionnelle est recevable en la forme.

Il est constant en cause que PERSONNE3.) avait donné en location à PERSONNE1.), à PERSONNE2.) et à PERSONNE4.) un appartement à L-ADRESSE3.), ceci à partir du 1<sup>er</sup> février 2018 et moyennant paiement d'un loyer de 1.200,- € par mois, avances sur charges de 200,- € par mois non comprises.

Par jugement rendu par le Tribunal de Paix de céans en date du 1<sup>er</sup> juillet 2021, il a été retenu que PERSONNE3.) avait valablement résilié pour besoin personnel le bail avec effet au 31 janvier 2021 et PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE4.) ont été condamnés au déguerpissement.

Par jugement rendu par le Tribunal d'Arrondissement de et à Diekirch, le prédit jugement a été confirmé sauf à refixer le délai de déguerpissement.

Il résulte d'un procès-verbal de constat dressé par l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch que les clés de l'appartement ont été remises en date du 12 février 2022.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament dans la présente instance le remboursement de la caution locative payée en début de bail d'un montant de 3.600,- €

PERSONNE3.) ne conteste pas détenir ladite caution mais s'oppose à la restitution en invoquant des frais locatifs réduits et des dégâts locatifs causés.

Plus précisément, PERSONNE3.) réclame le paiement des montants suivants :

Décompte charges locatives 2021 :	14,87 €
Réfection de la peinture :	11.938,29 €
Remplacement de deux fenêtres endommagées :	2.927,04 €
Remplacement de trois appareils électroménagers :	2.387,00 €
Constat d'huissier :	718,36 €
Garantie locative :	- 3.600,00 €
Total :	14.385,56 €

Les anciens locataires contestent la demande reconventionnelle de PERSONNE3.).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) versent un état des lieux d'entrée établi contradictoirement en date du 26 janvier 2018.

A la sortie des locataires, l'huissier de justice Georges WEBER a établi en date du 12 février 2022 un constat, ceci à la demande de PERSONNE3.).

En ce qui concerne tout d'abord le montant de 14,87 € réclamé à titre du décompte des charges locatives, il y a lieu de retenir que ce chef de la demande

reconventionnelle est à déclarer fondé, les anciens locataires n'ayant fait valoir aucune contestation circonstanciée à ce sujet.

Pour ce qui est des frais de remise en peinture de l'appartement, il résulte de la facture versée par PERSONNE3.) que le logement a été entièrement repeint, ceci pour un montant total de 11.938,29 €

L'état des lieux d'entrée avait retenu un bon état de de la peinture. Le constat d'huissier établi à la sortie a retenu l'état défraîchi de la peinture, des traces de moisissure et des trous rebouchés.

PERSONNE3.) invoque encore une stipulation du contrat de bail conclu entre parties selon laquelle le locataire est obligé de peindre l'appartement à la fin du bail en cas de dommages.

Le Tribunal retient cependant que cette clause ne peut pas imposer au locataire la prise en charge de l'usure normale alors qu'en l'espèce les locataires ont occupés les lieux loués pendant quatre années.

Il y a donc lieu de tenir compte d'une part de l'usure normale, mais aussi du constat d'huissier ayant retenu des dégâts causés à la peinture et d'allouer ex aequo et bono au titre des frais pour la remise en peinture du logement le montant de 4.000,- €

En ce qui concerne le montant de 2.927,04 € réclamé au titre du remplacement de deux fenêtres endommagées, l'état des lieux d'entrée retenait un bon état des fenêtres. Le constat d'huissier a cependant retenu que deux fenêtres ne fonctionnaient plus correctement. Force est néanmoins de constater d'une part qu'il n'est pas établi que le remplacement des fenêtres était nécessaire (qui auraient pu éventuellement être réparées) et d'autre part le montant réclamé ne correspond pas au prix de deux fenêtres (le devis n'ayant pas été versé dans son intégralité). Le Tribunal retient partant pour ce chef de la demande ex aequo et bono le montant de 800,- €

Pour ce qui est du montant de 2.387,- € réclamé au titre des frais de remplacement de trois appareils électroménagers, l'état des lieux d'entrée retenait un bon état de la cuisine, à l'exception d'une plaque de travail « très abimée ». Le constat d'huissier établit que les appareils ne sont plus en bon état, mais ne se prononce pas sur leur état de fonctionnement. Il y a partant lieu d'allouer de ce chef ex aequo et bono le montant de 1.500,- €

Finalement, il y a lieu de déclarer non fondée la demande en paiement des frais pour l'établissement du constat d'huissier alors qu'il aurait pu être procédé à un

état des lieux de sortie contradictoire. Or la partie demanderesse n'a pas établi avoir convoqué les locataires à un tel état des lieux.

La demande de PERSONNE3.) est donc à déclarer fondée, après compensation avec la garantie locative, pour le montant de 2.714,87,- €

Eu égard à l'issue du litige, la demande des locataires en paiement d'une indemnité de procédure est à abjurer tandis que celle de la propriétaire est à déclarer fondée à concurrence de 400,- € alors qu'il est inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, les conditions légales n'étant pas remplies en l'espèce.

### 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 d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en la forme ;

**donne acte** à PERSONNE3.) de sa demande reconventionnelle en paiement du montant de 14.385,56 € à titre de dommages et intérêts pour dégâts locatifs (sous déduction de la caution locative d'un montant de 3.600,- €) et du montant de 750,- € à titre d'indemnité de procédure ;

**reçoit** la demande reconventionnelle en la forme ;

**déclare** la demande principale fondée ;

**déclare** la demande reconventionnelle fondée pour le montant de 6.314,87 €:

par compensation, **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) le montant de 2.714,87 € avec les intérêts légaux à partir du 17 mai 2023 jusqu'à solde ;

**déclare** la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure non fondée et en **déboute** ;

**déclare** la demande de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée ;

partant,

**condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) le montant de 400,- € à titre d'indemnité de procédure ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix directeur adjoint à Diekirch, assistée du greffier Alain GODART, 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.