

Texte pseudonymisé

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

**Audience publique du mercredi, six décembre 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.**), retraité, et son épouse
2. **PERSONNE2.**), retraitée, les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

**parties demanderesses**, comparant par Maître Jean-Luc GONNER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, *parties défenderesses sur reconvention* ;

**et**

1. **PERSONNE3.**), sans état actuel connu, et son épouse
2. **PERSONNE4.**), sans état actuel connu, les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

**parties défenderesses**, comparant par Maître Daniel CRAVATTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, *parties demanderesses par reconvention*.

---

---

**FAITS :**

Suivant une requête déposée en date du 2 juin 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, 30 juin 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 du 30 juin 2023, l'affaire fut d'abord remise au 27 septembre 2023 et ensuite au 22 novembre 2023, où elle fut utilement retenue de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Maître Jean-Luc GONNER, comparant pour les parties demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

Maître Daniel CRAVATTE, comparant pour les parties 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 2 juin 2023, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer les montants suivants :

Frais de nettoyage :	1.841,40 €
Dégâts locatifs (ponçage granit) :	3.038,97 €
Loyers avril à juin 2022 :	4.800,00 €
Garantie locative payée pour compte des défendeurs :	3.000,00 €
Sous déduction de la garantie locative détenue par les demandeurs :	-4.050,00 €
Total :	8.603,37 €

En outre, les époux PERSONNE1.) ET PERSONNE2.) réclament le paiement d'une indemnité de procédure de 1.500,- €

A l'audience publique du 27 septembre 2023, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont demandé reconventionnellement la condamnation de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) aux montants suivants :

Loyer nouveau logement juin 2022 :	2.000,00 €
------------------------------------	------------

Frais d'agence nouveau logement :	2.340,00 €
Remboursement caution locative :	4.050,00 €
Mazout :	650,00 €
Antenne parabolique :	895,00 €
 Total :	 9.935,00 €

Il y a lieu de leur en donner acte.

La demande reconventionnelle est recevable en la forme.

Les faits constants en cause peuvent se résumer comme suit :

Par contrat de bail daté du 26 mars 2009, les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avaient donné en location à PERSONNE4.) à son époux PERSONNE5.) un immeuble sis à L-ADRESSE3.), ceci à partir du 1<sup>er</sup> mai 2009 et pour un loyer mensuel de 1.350,- €

En date du 25 juin 2021, un avenant au contrat de bail a été signé, avenant retenant que PERSONNE5.) n'est plus locataire dudit immeuble et que PERSONNE3.) prend sa place. Le loyer a été fixé à 1.600,- €par mois à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2021.

A un certain moment, les propriétaires ont envisagé de vendre leur maison donnée en location à PERSONNE4.) et PERSONNE3.). L'agent immobilier PERSONNE6.) a contacté les locataires au nom de PERSONNE1.), ceci par SMS (pièce 4 de Maître CRAVATTE). Le Tribunal ignore la date de message. Il en ressort que les propriétaires voulaient inciter les locataires à quitter les lieux afin de pouvoir vendre la maison sans locataires. A cet effet, les propriétaires ont proposé de payer certains montants pour le compte des locataires.

En date du 31 mars 2022, une convention a alors été signée entre parties, convention réglant le départ des locataires et de la teneur suivante :

«

lettre / convention

»

Actuellement, les propriétaires PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent que les locataires n'ont pas respecté la convention reprise ci-avant. Partant, ils demandent le paiement des loyers d'avril et de mai 2022 auxquels ils avaient renoncé, le paiement du loyer du mois de juin 2022 alors que la remise des clés

n'a eu lieu que le 4 juin 2022 et le remboursement de la moitié de la caution payé au nouveau bailleur des époux PERSONNE3.) et PERSONNE4.). En outre, les propriétaires réclament le paiement de frais de nettoyage et de dégâts locatifs, le tout sous déduction de la caution locative payée en début de bail.

Les époux PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur côté soutiennent avoir respecté la convention conclue en date du 31 mars 2022 et s'opposent aux demandes des propriétaires. En outre, ils réclament en exécution de la convention le paiement des montants auxquels les propriétaires s'étaient engagés, le remboursement de leur caution et le paiement des frais relatifs au mazout et à l'antenne parabolique dont ils s'étaient acquittés.

Les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font état de deux engagements que leurs anciens locataires n'auraient pas respectés et qui justifierait de leur côté l'inexécution des obligations contractées : d'une part les lieux n'auraient été libérés qu'en date du 4 juin et d'autre part, la maison aurait été dans un état malpropre et présentant de nombreux dégâts locatifs.

Quant à la libération de l'immeuble loué, il résulte en effet de la convention précitée que les locataires se sont engagés à être inscrits dans la nouvelle Commune pour fin mai 2022 au plus tard et de libérer à partir de cette même date la maison dans un état propre et dégagé et libre.

Les parties s'accordent pour dire que la remise des clés ainsi que l'état des lieux de sortie ne s'est fait que le 4 juin 2022, partant après la fin du mois de mai 2022.

Il résulte cependant d'un échange de messages entre l'agent immobilier PERSONNE6.), agissant pour le compte des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.), et un des locataires (PERSONNE3.) ?) que la date du 4 juin 2022 était acceptée par PERSONNE1.) (pièce 6 de Maître CRAVATTE). En effet, l'agent immobilier a écrit en date du 2 juin 2022, un jeudi, « Samsden 10 ass ok fir den PERSONNE1.) ».

Par ailleurs il résulte des pièces versées en cause que les locataires se sont inscrits à leur nouvelle adresse en date du 30 mai 2022.

Le Tribunal retient partant que le fait que l'état des lieux n'a pu être organisé qu'en date du 4 juin 2022 ne constitue pas une faute des locataires justifiant l'inexécution de la convention des parties alors que cette date (proposée par téléphone ?) a été acceptée sans aucun commentaire ni réserve par le mandataire des propriétaires.

Quant à l'état de l'immeuble, critiqué par les propriétaires, force est tout d'abord de constater que les dégâts locatifs ne sont pas visés par la convention des parties. En effet, celle-ci retient « que la caution locative ... ne fait pas l'objet de cette convention et sera réglée sous les conditions énumérées dans le contrat de bail ».

Donc il faut en conclure que le propriétaire ne peut pas faire état de dégâts locatifs pour en déduire l'inexécution de la convention par les locataires. Les dégâts locatifs sont à analyser séparément et à compenser avec la caution.

Pour ce qui est de la propreté de l'immeuble, il est retenu dans l'état des lieux qu'un nettoyage de la maison est nécessaire. L'agent immobilier PERSONNE6.), présent lors de l'état des lieux en date du 4 juin 2022, indique dans son attestation testimoniale que la maison était dans un « état de vétusté énorme ». Il continue pour dire que « la cuisine n'a pas été nettoyée et présentait d'importantes traces d'usure ». Ensuite, l'agent immobilier indique que « le sol du salon présentait d'énormes tâches », « la douche était tellement dégueulasse qu'il fallait la remplacer ». En outre, il constate « de grandes tâches de moisissure sur le plafond ».

Les photos versées en cause, qu'elles datent de juin ou de juillet comme indiqué sur l'inventaire des pièces, montrent une maison qui présente des dégâts locatifs mais aussi des traces d'une usure normale. Par endroits, la maison n'a effectivement pas été nettoyée.

Force est cependant de constater d'une part que le contrat de bail auquel est fait référence dans la convention du 31 mars 2022 indique, au sujet de la caution locative, non seulement qu'y seront déduits les dégâts locatifs ainsi que les loyers et frais impayés, mais encore, pour le cas où le bailleur estime que les lieux ne sont pas nettoyés à fond, les frais de nettoyage par un professionnel choisi par le bailleur.

En l'espèce, le propriétaire a considéré que la maison n'était pas nettoyée à fond et a chargé un professionnel. Le remboursement des frais y relatifs est réclamé par le propriétaire, conformément au contrat ayant existé entre parties.

S'y ajoute le fait que les locataires ont habité les lieux pendant treize années. Il est donc tout à fait normal que des travaux de rénovation ont dû être effectués après leur départ, notamment la remise en peinture. Partant, même au cas où la maison avait été nettoyée d'avantage, les lieux n'aurait pas pu être réintégrés tels quels par un acquéreur potentiel ou un nouveau locataire.

Il s'ensuit que le défaut de nettoyage à fond ne porte pas à conséquence sur la convention des parties et est indemnisé par la retenue des frais y relatifs sur la garantie locative.

Le Tribunal donne à considérer que la convention conclue en l'espèce a permis aux propriétaires de libérer leur immeuble dans un délai d'un peu plus que deux mois alors qu'à défaut de départ volontaire des locataires, il aurait été difficile d'obtenir une résiliation judiciaire du bail. En effet, le projet de vente de l'immeuble ne constitue pas un motif valable et un autre motif ne semble pas avoir existé. La contrepartie de ce départ rapide est constituée par les promesses de nature financière faites par les propriétaires et qu'il y a lieu de respecter alors que les manquements des locataires relatifs à la convention du 31 mars 2022 sont où bien acceptés par le propriétaire (date du départ différée de quatre jours) ou alors sanctionnés par le bail (frais de nettoyage déduits de la caution) et de toute façon d'un impact réduit face à la nécessité de rénover l'immeuble après une location de treize années. Il semble que les propriétaires ont cédé à l'illusion peu réaliste qu'après le départ des locataires, l'immeuble aurait pu être réutilisé, par qui que ce soit, à partir du lendemain.

Il y a partant lieu de retenir que la demande des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement des loyers pour la période d'avril à juin 2022 est à déclarer non fondée, de même que celle en remboursement de la caution locative payée au nouveau bailleur.

En revanche, la demande des consorts PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en paiement du montant total de 4.340,- € est à déclarer fondée, ceci au titre de leur premier loyer dans leur nouveau logement et au titre de la commission d'agence pour ladite location.

En ce qui concerne la caution locative détenue par les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.), les parties s'accordent sur le montant de cette garantie.

Cependant, les propriétaires font état de dégâts locatifs et de frais de nettoyage comme indiqué ci-avant. Les montants réclamés de ce chef résultent à suffisance de droit des pièces versées en cause de sorte qu'il y a lieu de les allouer.

Les époux PERSONNE3.) et PERSONNE4.) réclament encore le paiement du montant de 650,- € au titre de 520 litres de mazout payés par eux pour une livraison au mois d'avril 2022 et restant dans le réservoir à leur départ. Les propriétaires ne contestent pas que cette quantité de mazout se trouvait encore dans le réservoir et cela résulte d'ailleurs de l'état des lieux de sortie. Ils estiment cependant que les locataires avaient l'obligation de remplir le réservoir avec la même quantité que celle s'y trouvant lors de leur emménagement. Or le bail entre

parties n'indique pas quelle quantité de mazout a été à disposition des locataires, l'endroit prévu pour cette mention ayant été laissée en blanc à l'époque. Il s'ensuit qu'il ne peut pas être déterminé combien de litres les anciens locataires auraient dû « restituer » aux propriétaires et la demande des locataires est à déclarer fondée pour le montant réclamé du chef de la quantité de mazout restée dans le réservoir.

Finalement les époux PERSONNE3.) et PERSONNE4.) réclament encore le remboursement des frais relatifs à l'installation d'une antenne parabolique. Cette demande est à abjurer alors que les locataires n'ont pas établi que les propriétaires y avaient consenti. Par ailleurs le bail retient que les améliorations resteront la propriété du bailleur sauf convention contraire, non établie en l'espèce.

La demande des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure est à abjurer alors qu'il n'est 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,

**reçoit** la demande de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) en la forme ;

**donne acte** à PERSONNE4.) et à son époux PERSONNE3.) de leur demande reconventionnelle en paiement du montant total de 9.935,- €;

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

**déclare** la demande de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) partiellement fondée ;

partant,

**condamne** PERSONNE4.) et son époux PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à son épouse PERSONNE2.) le montant de 4.880,37 € avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice – 2 juin 2023 – jusqu'à solde ;

**déclare** la demande de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) non fondée pour le surplus et en **déboute** ;

**déclare** la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) et de son épouse PERSONNE4.) partiellement fondée ;

partant,

**condamne** PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) le montant de 9.040,- €;

**déclare** la demande reconventionnelle non fondée pour le surplus et en **déboute** ;

**ordonne** la compensation des créances réciproques ;

**fait masse** des frais et dépens de l'instance et les impose pour moitié aux époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et pour moitié aux époux PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

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.