

no 40/24
du 10.01.2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, dix janvier deux mille vingt-quatre

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.) et son épouse
PERSONNE2.), les deux sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses,

comparant en personne,

e t :

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

partie défenderesse,

comparant en personne.

F A I T S :

Suivant une requête déposée en date du 12 octobre 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, 1^{er} décembre 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 1^{er} décembre 2023 l'affaire fut utilement retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit:

Les demandeurs PERSONNE1.) et PERSONNE2.), comparant en personne, exposèrent le sujet de l'affaire et leurs moyens, tandis que le défendeur PERSONNE3.), personnellement présent, fut entendu en ses réponses.

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

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 le 12 octobre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), exposant avoir pris en location de PERSONNE3.) un appartement dans une résidence sise à L-ADRESSE1.), ont régulièrement fait convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir réduire le loyer de 250.- € par mois.

Les locataires exposent que le garage faisant partie du contrat de bail serait humide et présenterait des moisissures, que le chauffage dans la salle de bains ne fonctionnerait pas, que le lave-vaisselle serait défectueux, que le living, la chambre à coucher ainsi que la cave seraient affectés d'humidité. Ils se plaignent encore du fait que depuis des mois les parties communes ne seraient plus nettoyées.

Dans deux notes versées en cours de délibéré, les locataires demandent à ce que la réduction de loyer soit accordée avec effet rétroactif et à ce que la garantie locative soit compensée avec les loyers des mois de janvier et février 2024.

Ces deux lettres, contenant des demandes nouvelles qui n'ont pas été présentées à l'audience, sont à écarter des débats pour violer le principe du contradictoire.

PERSONNE3.) s'oppose à la demande en réduction du loyer en faisant notamment valoir qu'il a procédé à la réfection de la porte de la terrasse, se trouvant probablement à l'origine des problèmes d'infiltrations d'eau dans le séjour, et que les locataires ne l'auraient pas informé des problèmes d'humidité se présentant dans la cave. Concernant le nettoyage des lieux, il reconnaît que les parties communes ne sont plus nettoyées depuis des mois, faute pour le syndicat des copropriétaires de la résidence de disposer d'un syndic en charge de la gestion de l'immeuble.

Par contrat de bail prenant effet le 1^{er} janvier 2022, PERSONNE3.) a donné en location à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) un appartement dans une résidence sise à L-

ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 980.- € et d'une avance sur charges locatives de 270.- € par mois.

L'article 1719 alinéa 3 du Code civil impose au bailleur de « faire jouir paisiblement » le locataire de l'objet loué pendant toute la durée du bail.

En vertu de l'article 1720 du même code, le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les réparations locatives.

Aux termes de l'article 1721 du Code civil, il est dû garantie au locataire pour tous les vices ou défauts affectant la chose louée qui en empêchent l'usage quand bien même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail.

Pour que la garantie soit due, peu importe également que le vice ne rende pas l'usage de la chose complètement impossible; il suffit qu'il soit de nature à entraver la jouissance du preneur et à lui causer un trouble véritable.

En l'occurrence, les locataires n'ont pas rapporté la preuve que la cave serait toujours humide, que le chauffage dans la salle de bains ne fonctionnerait pas ou que le lave-vaisselle serait défectueux. Il n'est pas non plus établi que la chambre à coucher présenterait des traces d'humidité.

Par contre, il ressort des photos versées en cause par les locataires que le problème d'humidité dans le coin de la salle à manger subsiste, malgré les travaux de réfection entrepris par le bailleur, même s'il n'est pas très important. Les photos démontrent également l'existence d'infiltrations et de moisissures dans le garage.

Il y a lieu de constater que ces problèmes ont empêché les locataires de jouir paisiblement des lieux loués.

Il ne ressort, par ailleurs, d'aucun élément du dossier ni de ses déclarations à l'audience que le bailleur a entrepris de démarches afin de remédier aux problèmes dénoncés.

Les parties ont encore informé le tribunal que le contrat de bail a été résilié pour besoin personnel et que les locataires projettent de quitter l'appartement pour le 30 avril 2024. Eu égard à la résiliation du bail intervenue et au départ projeté des locataires, une remise en état des lieux ne s'impose plus.

En l'occurrence, le bailleur a donc manqué à son obligation de garantir aux preneurs une jouissance paisible et de délivrer aux locataires un logement notamment un garage en bon état d'usage.

Lorsque le vice de la chose a causé un préjudice au preneur, la sanction à l'égard du bailleur peut consister selon les cas en une réduction du loyer, proportionnelle à la privation de jouissance subie, en une résiliation du bail ou encore en allocation de dommages et intérêts.

En l'absence d'autres éléments d'appréciation, le tribunal, en tenant compte du trouble de jouissance subi par les locataires, réduit, ex aequo et bono, le loyer de 150.- € par mois et ce à partir du 1^{er} novembre 2023, mois qui suit la demande en justice, jusqu'au 30 avril 2024, date prévue du départ des locataires des lieux.

Il y a partant lieu de réduire le loyer à 830.- € par mois, hors charges locatives, et ce à partir du 1^{er} novembre 2023.

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 en la forme;

la **déclare** partiellement fondée;

réduit le loyer de 150.- € au montant de 830.- € par mois, hors charges, à partir du 1^{er} novembre 2023;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Marie-Thérèse SCHMITZ, juge de paix directeur à Diekirch, assistée du greffier Monique GLESENER, 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.