

**No. 80/ 24**  
**du 22 janvier 2024**

**Audience publique du lundi, vingt-deux 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 :**

- 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,

**et :**

- 1) **PERSONNE3.)** et
- 2) **PERSONNE4.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

**parties défenderesses,**

représentées par Maître Claude SPEICHER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

---

**Faits :**

Suivant requête déposée le 14 août 2023 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant

le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du vendredi, 6 octobre 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, 8 janvier 2024.

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

Le représentant des parties défenderesses, Maître Claude SPEICHER, fut entendu en ses explications.

Le tribunal de paix de Diekirch prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique 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 14 août 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre dire que les parties défenderesses redoivent la somme de 4.458,34.- euros à titre de frais de remise en peinture, frais d'enlèvement d'appareils électriques, d'arriérés de loyer et de charges locatives ainsi que d'indemnité de relocation et pour s'entendre dire que les parties défenderesses ont droit à la restitution de la caution locative de 3.200.- euros. Les requérants demandent dès lors, après compensation, la condamnation solidaire sinon in solidum sinon de chacun pour le tout des défendeurs au paiement de la somme de 1.258,34.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Les parties demanderesses requièrent encore la condamnation des défendeurs au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience du 8 janvier 2024, les parties requérantes ont ventilé les différents chefs de leur demande comme suit :

- 1.735,58.- euros à titre de travaux de peinture
- 230.- euros à titre de frais d'enlèvement d'objets encombrants
- 800.- euros à titre d'un arriéré de loyer pour la période du 1<sup>er</sup> au 14 juillet 2023
- 114,76.- euros à titre de charges locatives
- 1.600.- euros à titre d'indemnité de relocation alors qu'ils n'auraient pu trouver de nouveaux locataires que pour le 15 août 2023.

Les requérants soutiennent qu'ils auraient résilié le bail pour faute grave dans le chef des locataires en date du 20 mars 2023 et que ces derniers auraient accepté cette résiliation par lettre du 29 avril 2023 en informant les bailleurs qu'ils quitteraient les lieux pour le 14 juillet 2023. Un état des lieux aurait été dressé entre parties démontrant la nécessité d'une remise en peinture ainsi que la présence

d'appareils électriques défectueux. Malgré la menace de la part des locataires de ne pas quitter l'appartement pour le 14 juillet 2023, ils l'auraient quand-même fait à cette date.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont formellement contesté toute faute dans leur chef justifiant la résiliation du bail. La résiliation serait dès lors nulle. Eu égard à la durée conventionnelle du bail, le congé donné par les bailleurs aurait été prématuré. Compte tenu toutefois des relations tendues entre parties, les locataires auraient informé les bailleurs qu'ils quitteraient les lieux pour le 14 juillet 2023. Les parties défenderesses ont encore relevé que l'état des lieux ne serait pas précis et qu'il serait contredit par les photos versées en cause. Les appareils électriques appartiendraient aux bailleurs. Subsidiairement, en ce qui concerne la facture de l'entreprise de peinture, il y aurait lieu de constater que celle-ci serait totalement exagérée. Le cas échéant, il y aurait lieu de fixer de ce chef un montant ex æquo et bono. Pour l'enlèvement des appareils électriques, aucune facture ne serait versée et en tout état de cause, la reprise de ces appareils serait gratuite. Ils ont encore tenu à remarquer qu'il ne serait pas possible de nettoyer la velux à cause de sa position surélevée. Concernant les arriérés de loyer et de charges locatives, les défendeurs se sont rapportés à prudence de justice. Ils ont encore formellement contesté la demande d'indemnité de relocation alors qu'aucune pièce probante ne serait versée. Par voie reconventionnelle, ils ont requis la condamnation des demandeurs au paiement de la somme de 3.200.- euros à titre de restitution de la garantie locative, à compenser le cas échéant avec une éventuelle créance des anciens bailleurs. En dernier lieu, ils ont requis l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Le tribunal constate que suivant contrat de bail entre parties du 4 novembre 2022 ayant pris effet au 15 novembre 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) un appartement sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.600.- euros et d'avances sur charges mensuelles de 200.- euros, payables au plus tard le 15 de chaque mois.

C'est à bon droit que les requérants réclament les montants de **800.- euros** à titre d'arriéré de loyer pour la période du 1<sup>er</sup> au 14 juillet 2023 et de **114,76.- euros** à titre d'arriérés de charges locatives, ces demandes étant étayées à suffisance par le contrat de bail respectivement le décompte SOCIETE1.) versés en cause.

En ce qui concerne les dégâts locatifs dont fait état la requérante, le tribunal rappelle que l'obligation de restituer la chose en fin de bail est une obligation de résultat dans le chef du locataire, 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 la dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la conclusion du bail.

En l'espèce, les parties requérantes ont versé tant un état des lieux d'entrée qu'un état des lieux de sortie, chaque fois signé de part et d'autre.

La facture « SOCIETE2.) » du 23 juillet 2023 fait état de remise en peinture des trois chambres et du séjour ainsi que du lavage de quatre velux.

L'offre « SOCIETE3.) » du 17 juillet 2023 concerne l'enlèvement d'un four et d'une plaque de cuisson.

L'état des lieux d'entrée du 4 novembre 2022 retient que l'état des vitres, des murs et des plafonds est « très bon ».

L'état des lieux du 14 juillet 2023 constate que les fenêtres et les murs sont sales.

Il ne saurait être contesté que le nettoyage des fenêtres à la fin du bail incombe aux locataires qui ne peuvent pas se soustraire à leur obligation par l'argument que les vitres seraient inaccessibles, la facture versée en cause démontrant clairement le contraire.

Ledit état des lieux de sortie contient encore la mention manuscrite « *Four et plaque à remplacer par le locataire à suit à un court circuit provoquer par le locataire pour cause d'ébullition d'eau* ». Les bailleurs décident en l'occurrence de ne pas mettre à charge des locataires l'alternative plus onéreuse du remplacement mais celle de l'évacuation desdits appareils.

Eu égard aux constatations effectuées contradictoirement entre parties, le tribunal estime que les revendications relatives à la remise en peinture, aux frais d'enlèvement des appareils électriques et au nettoyage des lieux sont justifiées quant à leur principe.

Les montants mis en compte sont corroborés par la facture « SOCIETE2.) » et l'offre « SOCIETE3.) » et le tribunal estime que les montants y mis en compte ne sont nullement surfaits. Cette demande est dès lors fondée pour les montants de **1.713,58.-** et de **230.- euros**.

L'article 1760 du Code civil dispose qu'« *En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.* ».

Les requérants affirment que le bail aurait été résilié pour faute dans le chef des locataires. Au vu des contestations émises par ceux-ci et de l'absence d'éléments probants en ce sens, le tribunal se doit de constater que la résiliation aux torts des locataires n'était pas justifiée.

Au vu des explications données à l'audience et des pièces versées en cause, le tribunal en vient à la conclusion que le bail a été résilié d'un commun accord avec effet au 14 juillet 2023 et que les locataires ont quitté les lieux à cette date.

Le contrat de bail ayant été résilié d'un commun accord entre les parties, l'article 1760 du Code civil ne saurait trouver application.

Dans l'hypothèse où la demande s'apparenterait davantage à une indemnité d'indisponibilité, force est de constater que les parties requérantes restent en défaut de rapporter la preuve d'avoir subi un dommage de ce chef.

La demande principale est par conséquent à déclarer fondée pour le montant de (800 + 114,76 + 1.713,58 + 230=) 2.858,34.- euros.

La demande reconventionnelle en restitution de la garantie locative est fondée pour le montant de 3.200.- euros, de sorte qu'après compensation judiciaire des deux créances, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à condamner à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) le montant de 341,66.- euros.

En l'absence d'une justification de la condition d'iniquité, les parties sont à débouter de leurs demandes respectives sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile « *l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution* ».

Lorsque, comme en l'espèce, l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte des intérêts respectifs des parties au litige, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients pour les parties (cf. Cour d'appel, 08.10.1974, Pas. 23, 5 ; 07.07.1994, n° du rôle 16 540 et 16 604).

L'existence ou non d'une contestation sérieuse est un critère susceptible d'être retenu par le juge qui décide de l'opportunité d'ordonner l'exécution provisoire (cf. T.A.L., 16.12.2005, n° du rôle 98 976 ; 06.01.2016, n° du rôle 174 146).

Au regard de ces critères, les circonstances de la cause ne requièrent pas que la présente décision soit assortie de l'exécution provisoire.

## **PAR CES MOTIFS**

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

**reçoit** les demandes principale et reconventionnelle en la forme ;

**déclare** la demande principale de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) fondée pour le montant de 2.858,34.- euros ;

**déclare** la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) et d'PERSONNE4.) fondée pour le montant de 3.200.- euros ;

après compensation, **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) le montant de 341,66.- euros avec les intérêts légaux à partir du 14 août 2023 jusqu'à solde ;

**rejette** les demandes respectives des parties tendant à l'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, 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.