

Texte pseudonymisé

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

**Audience publique du jeudi, 1<sup>er</sup> février 2024**

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

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

**parties demanderesses**, *défenderesses sur reconvention*, comparant par Maître François GENGLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

et

- 1) **PERSONNE3.)**, demeurant à D-ADRESSE2.) et
- 2) **PERSONNE4.)**, demeurant à D-ADRESSE3.),

**parties défenderesses**, *demanderesses par reconvention*, comparant par Maître Lisa ZIMMER, avocat, en remplacement de Maître David GROSS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

---

FAITS :

Les faits et rétroactes résultent à suffisance de droit d'un jugement rendu par le tribunal de céans en date du 17 juillet 2023 sous le numéro 879/2023 et dont le dispositif est conçu comme suit:

« *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 PERSONNE2.) en la forme ;*

*la déclare partiellement fondée ;*

*partant,*

*condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 5.000,- € au titre de la garantie locative ;*

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

*donne acte à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) de leur demande reconventionnelle en paiement du montant de 9.000,- € (cinq loyers) à titre d'indemnité pour préavis non respecté et du montant de 22.948,44 € à titre de frais et de dommages et intérêts ;*

*reçoit la demande reconventionnelle en la forme ;*

*la déclare d'ores et déjà partiellement fondée ;*

*partant,*

*condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) le montant de 5.400,- € à titre d'indemnité de relocation ;*

*ordonne la compensation des créances réciproques ;*

*pour le surplus, refixe l'affaire à l'audience publique du 26 octobre 2023, 15 heures, salle 1 ;*

*réserve les frais. »*

Après l'appel de la cause à l'audience publique du 7 décembre 2023 elle fut utilement retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Le mandataire des parties demanderesse, Maître François GENGLER, en présence de PERSONNE2.), exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

La mandataire des parties défenderesse, Maître Lisa ZIMMER, en présence de PERSONNE3.), fut entendue en ses explications et moyens.

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

## le jugement qui suit:

Revu le jugement no. 879/2023 rendu par le Tribunal de Paix de céans en date du 17 juillet 2023, ayant, après avoir toisé la demande principale des consorts GROUPE1.) ainsi que partie de la demande reconventionnelle des consorts GROUPE2.), refixé l'affaire pour continuation des débats au sujet de la demande reconventionnelle des consorts GROUPE2.) en paiement de dommages et intérêts pour dégâts locatifs.

A l'audience publique du 7 décembre 2023, les consorts GROUPE2.) ont présenté un décompte concernant leurs revendications sur lesquelles il n'a pas encore été statué par le jugement précité, intitulé « chiffrage des dégâts locatifs » et versé en pièce no. 47 (farde VI). Ce décompte se chiffre au montant de 19.165,47 €+ p.m..

Par courriel du 15 décembre 2023, partant en cours de délibéré, PERSONNE3.) a fait parvenir au Tribunal ainsi qu'au mandataire des consorts GROUPE1.) une pièce et un décompte supplémentaires.

Par courrier entré au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 20 décembre 2023, Maître François GENGLER a demandé le rejet du contenu du courriel des parties adverses alors qu'il n'a pas fait l'objet d'un débat contradictoire à l'audience.

Il y a lieu de faire droit à cette demande et de s'en tenir au décompte et aux pièces débattus à l'audience. En effet, les consorts GROUPE2.) bénéficiaient de suffisamment de temps afin de chiffrer et d'établir le mérite de leurs revendications, l'affaire ayant déjà fait l'objet d'une refixation à cet effet et à leur demande.

Partant et en respectant le principe du contradictoire, il y a lieu de ne pas tenir compte du contenu du courriel du 15 décembre 2023.

Il y a tout d'abord lieu de rappeler que les locataires GROUPE1.) ont habité l'immeuble des consorts GROUPE2.) à partir du 1<sup>er</sup> mai 2017 jusqu'au mois de juillet 2022.

Un état des lieux d'entrée a été établi de façon contradictoire entre parties en date du 22 avril 2017.

Les consorts GROUPE2.), estimant que la résiliation du bail par les locataires était irrégulière, n'ont pas assistés à un état des lieux de sortie pour lequel les consorts GROUPE1.) les avaient convoqués (prévu pour le 29 juillet 2022).

Le jour en question et à la demande des locataires sortants GROUPE1.), l'huissier de justice MULLER a procédé à un procès-verbal de constat constitué d'une série de photos documentant aussi bien l'intérieur que l'extérieur de l'immeuble des consorts GROUPE2.).

Les consorts GROUPE2.) versent à leur tour une attestation testimoniale par laquelle le témoin PERSONNE5.) indique avoir visité la maison ci-avant prise en location par les consorts GROUPE1.) en date du 13 août 2022 et y avoir constaté une série de défauts. En outre, le témoin affirme avoir pris ce même jour une série de photos, versées en pièce 7 par les consorts GROUPE2.).

Le Tribunal tiendra par conséquent compte de ces différents éléments probants afin d'apprécier le mérite de la demande des consorts GROUPE2.). En effet, aucun argument ne permet d'exclure des débats l'un ou l'autre constat, établis à deux semaines d'intervalle.

Concernant le décompte débattu à l'audience publique du 7 décembre 2023, le Tribunal analysera point par point les revendications y contenues.

- Nettoyage en profondeur :

Les consorts GROUPE2.), estimant que les lieux loués n'ont pas été restitués dans un état propre, réclament pour le nettoyage de l'immeuble le montant de 3.276,- € et versent à ce sujet une facture datée du 4 janvier 2023.

Il convient tout d'abord de remarquer que les deux lots de photos versés en cause semblent a priori inconciliables alors que sur celui de l'huissier, les lieux apparaissent dans un état propre, tandis que sur celui du témoin, il apparaît que tel n'est pas partout le cas. Cette différence s'explique de l'avis du Tribunal par le fait que l'huissier a souvent pris les différentes photos à une plus grande distance tandis que le témoin a photographié de très près pour capter le moindre détail (comme par exemple des dépôts de calcaire sur la robinetterie).

Il résulte de ces éléments de preuve que les lieux loués n'ont pas été restitués dans un état de propreté satisfaisant, notamment pour ce qui est du sanitaire, de la robinetterie et des appareils de cuisine. Cependant, le Tribunal ne saurait retenir le montant réclamé alors que les travaux de nettoyage ont seulement

été effectués quelques cinq mois après le départ des locataires et partant ne sauraient être considérés comme étant intégralement en lien causal. Il échet d'allouer partant ex aequo et bono le montant de 1.000,- €

- Enlèvements d'autocollants :

Il résulte du lot de photos versé par les consorts GROUPE2.) que sur une porte avec un panneau en verre était apposé un autocollant. Pour l'enlèvement de ce dernier, les consorts GROUPE2.) réclament le montant de 102,72 € et versent à ce sujet une facture datée du 6 juillet 2023 (!). Abstraction faite du temps que les propriétaires ont mis pour procéder à ce nettoyage (les lieux ayant été reloués le 1<sup>er</sup> janvier 2023 déjà), il résulte néanmoins de la photo du témoin qu'il y avait bien un autocollant sur une porte qui a dû être enlevé. Les frais y relatifs sont cependant englobés dans les frais de nettoyage fixés ci-avant ex aequo et bono.

- Remplacement éléments four, hotte, réfrigérateur, micro-ondes :

Les propriétaires réclament pour le remplacement de certains éléments de la cuisine le paiement du montant de 960,- € et versent à ce sujet une facture datée du 25 avril 2023.

Force est tout d'abord de constater qu'au moment où cette facture a été établie, la maison était déjà occupée depuis presque quatre mois par de nouveaux locataires qui eux aussi auraient pu endommager les appareils de la cuisine.

Il convient aussi de retenir que l'état des lieux d'entrée ne renseignait pas de micro-ondes.

Néanmoins, les photos versées par les consorts GROUPE2.), non énervées à ce sujet par celles de l'huissier de justice, démontrent qu'effectivement les plaques du four et les filtres de la hotte étaient sales au départ des locataires GROUPE1.). Il y a lieu d'allouer ex aequo et bono pour le remplacement de ces éléments le montant de 300,- € compte tenu également du fait que ces éléments n'étaient pas neufs en début de bail et d'une usure normale pendant cinq années.

- Remplacement charnières réfrigérateur :

Les consorts GROUPE2.) réclament le paiement du montant de 205,- € de ce chef et versent une facture datée du 1<sup>er</sup> septembre 2023.

Ce chef de la demande est à abjurer alors que le remplacement des charnières, plus d'une année après le départ des locataires, sur un appareil qui n'était pas neuf en 2017, se justifie par l'usure normale.

- Remise en état de la douche de la salle de bains garage :

Les propriétaires réclament pour le réglage des portes et le remplacement des joints le montant de 455,11 € et versent à ce sujet une facture du 16 mai 2023. Là encore, il y a lieu de retenir que le témoin a certes constaté que la porte de la douche ne s'ouvrait pas correctement mais qu'une réparation effectuée seulement plusieurs mois après la relocation de l'immeuble ne saurait être mise à charge des consorts GROUPE1.), les dégâts ayant pu s'aggraver entre-temps. Par ailleurs, il y a lieu de retenir ici également une usure normale, la salle de bains n'ayant pas été en état neuf en 2017. Ce chef de la demande est partant à abjurer.

- Remplacement poignet de changement de la douche (Umstellgriff), pommeaux de douche, douchette, tuyaux de douche :

Les consorts GROUPE2.) réclament à ce titre le montant total de 284,80 €. L'attestation testimoniale versée en cause permet de retenir que les poignets de changement étaient défectueux et que pour le surplus les éléments concernés présentaient des dépôts de calcaire. Le Tribunal retient cependant à cet égard qu'il s'agit d'une usure normale pour un matériel qui n'était pas neuf en début de bail. Ce chef de la demande est partant non fondé.

- Remplacement armoire à glace dans la salle de bains du garage :

Les bailleurs réclament à ce titre le montant de 353,46 €. Cependant l'état des lieux d'entrée ne mentionne pas une telle armoire. Aucune photo y relative n'est versée. Le Tribunal ne saurait partant apprécier la nécessité du remplacement de ce meuble (en 2023) et il y a lieu de rejeter ce chef de la demande.

- Retouches apportées aux trous, fissures et tâches se trouvant aux murs du garage et travaux supplémentaires dans la salle de bains et chambre :

Au titre de cette revendication, chiffrée à 3.437,08 €, les consorts GROUPE2.) versent une facture du 14 avril 2023 relative à des travaux de peinture, de rebouchage de trous et de fissures ainsi qu'au remplacement de joints en silicone.

Le Tribunal retient ici que l'état des lieux d'entrée mentionnait déjà pour certains murs ou plafonds un état usagé. Néanmoins, l'attestation testimoniale et les photos y correspondant démontrent certains dégâts, notamment le percement de trous. En tenant compte d'une part de l'usure normale et d'autre part du fait que les travaux ont été effectués seulement après la relocation, le Tribunal fixe ex aequo et bono l'indemnisation à allouer de ce chef à 500,- €

- Remplacement de rideaux :

Le constat d'huissier établi à la demande des consorts GROUPE1.) ne permet pas de savoir si les rideaux/stores sont endommagés.

Dans l'attestation testimoniale des consorts GROUPE2.), il a été indiqué qu'un store ne fonctionne pas, qu'un rideau est endommagé et que d'autres stores seraient sales.

Les consorts GROUPE2.) versent à ce sujet un devis concernant des travaux beaucoup plus importants dont le Tribunal ignore par ailleurs s'ils ont été réalisés. D'autre part, il n'est pas démontré que les dégâts dépassent l'usure normale, état rappelé encore une fois que ledit équipement n'était pas neuf en 2017.

Ce chef de la demande est partant à abjurer.

- Fixation de la rampe d'escalier :

En ce qui concerne ce poste de la demande des consorts GROUPE2.), il est indiqué dans l'attestation testimoniale que les rampes d'escalier ne sont pas bien fixées. Des travaux y relatifs ont été entrepris après la relocation de la maison et facturés au mois de novembre 2023 seulement. Se pose la question de savoir comment les consorts GROUPE1.) auraient pu endommager les rampes d'escalier si ces derniers avaient été fixées convenablement lors de leur installation. Le Tribunal estime par conséquent que ce problème n'est pas imputable aux locataires et qu'il y a lieu de rejeter ce chef de la demande.

- Réparation des marches d'escalier endommagées :

Les photos versées en cause ne permettent pas de constater de dégâts aux marches d'escalier. D'ailleurs il ne semble pas qu'une quelconque réparation a été effectuée à ce niveau. Les (éventuels) dégâts sont donc à considérer comme peu importants et attribuables à une usure normale. Ce chef de la demande est à abjurer.

- Réparation porte buanderie :

Selon le témoin, la porte de la buanderie frotte le sol. Un tel défaut est à attribuer probablement à l'humidité de la pièce concernée et le Tribunal considère que là encore il s'agit d'une usure normale de sorte que ce chef de la demande est non fondé.

- Réparation porte d'entrée :

Le témoin indique que la porte d'entrée ne ferme pas correctement. Or dans l'état des lieux d'entrée établi en 2017, la porte d'entrée était qualifiée d'usagée et un problème d'humidité a été noté. Ce chef de la demande est partant à abjurer.

- Réparation des divers meubles :

Il y a tout d'abord lieu de retenir que l'état des lieux d'entrée renseigne la présence de meubles en bon état. Or il n'est pas du tout précisé de quels meubles il s'agissait. Par ailleurs, le Tribunal ne saurait apprécier l'ampleur des dégâts dont il est fait état pour déterminer si une usure normale est dépassée ou non, sachant que les meubles n'étaient pas neufs en début de bail. Ce chef de la demande est partant à rejeter.

- Jardin :

A ce sujet, l'état des lieux d'entrée indique que le gazon et une haie sont en bon état. Les photos annexées apparemment à cet état des lieux et concernant le jardin n'ont pas été versées. La présence d'une tondeuse n'est pas indiquée.

Les photos versées de part et d'autre montrent un jardin qui certes ne présente pas un gazon anglais. Il ne faut cependant pas oublier que ces photos ont été prises à deux semaines d'intervalle, sans tonte et arrosage en plein été.

Il est aussi normal que des plantes doivent être remplacées de temps en temps et que tous les locataires n'ont pas forcément le pouce vert.

Les haies doivent être coupées régulièrement, mais pas forcément en été.



Le problème des câbles échappe à la compréhension du Tribunal alors qu'il n'est pas précisé si ces câbles ont été posés par les locataires ou étaient déjà présents.

S'y ajoute que l'ensemble des devis ou factures concernant le jardin n'ont été établis qu'en 2023, partant à un moment où la maison était relouée.

La demande est partant à abjurer pour ce qui concerne le volet jardin.

- Extérieur, sonnerie :

Le témoin PERSONNE5.) indique dans son attestation que la sonnerie ne fonctionne plus. Le Tribunal estime qu'il s'agit d'une menue réparation qui en cours de bail aurait incombée aux locataires. Ce chef de la demande est partant à déclarer fondé pour le montant réclamé de 27,98 € résultant à suffisance des pièces versées.

- Remplacement de la tige de la boîte aux lettres :

Les consorts GROUPE2.) font valoir que les locataires ont installé une deuxième boîte aux lettres sans cependant leur donner la clé correspondante. Ainsi cette boîte aux lettres a dû être enlevée, ce qui laisse visibles les trous percés pour l'installation.

Les pièces versées ne démontrent pas le remplacement de la tige de la boîte aux lettres. Pour le surplus le préjudice, tout au plus esthétique, est minime au vu de l'état général de l'installation (cf. photos témoin PERSONNE5.)).

Ce chef de la demande est partant à déclarer non fondé.

- Parabole :

Les propriétaires soutiennent que l'antenne parabolique a d'une part été démontée par les locataires et d'autre part a dû être réparée.

Force est cependant de constater que l'état des lieux d'entrée est muet sur l'existence et l'état de fonctionnement d'une telle antenne. Les travaux litigieux n'ont été effectués qu'au mois de janvier 2023, à un moment où la maison a été déjà relouée.

Ce chef de la demande doit par conséquent être abjurgé.

- Façade :

Il est constant en cause que les parties avaient convenu dans leur contrat de bail conclu en 2017 que les locataires allaient effectuer eux-mêmes des travaux de façade et sur le socle de la maison.

Les propriétaires ont accordé en contrepartie desdits travaux une réduction de loyer d'un montant total de 2.400,- € et ont payé le matériel et l'échafaudage nécessaire (1.962,93 € et 1.515,15 €).

Soutenant que ces travaux n'ont pas été effectués selon les règles de l'art, les consorts GROUPE2.) réclament le paiement des montants repris ci-avant, soit le montant total de 5.878,08 €

Les consorts GROUPE1.) s'opposent à la demande des propriétaires, indiquant que les travaux demandés ont été effectués en 2017 déjà et ceci à la satisfaction des propriétaires qui trois ans plus tard leur ont accordé un nouveau bail sans aucune réserve à ce sujet.

Le Tribunal retient tout d'abord que les photos versées en cause par les anciens locataires établissent que la façade et le socle ont été repeints et que l'immeuble se présentait beaucoup plus propre à la suite de cette remise en peinture.

Il faut aussi constater que la contrepartie financière pour ce travail, 2.400,- € ne semble pas excessive.

Pour ce « tarif », on ne saurait exiger, outre la peinture, encore des travaux autrement plus complexes et prenant beaucoup plus de temps. De surcroît les consorts GROUPE2.) étaient au courant depuis 2015 (cf. pièces versées) que l'enduit devait être remplacé et avaient mis apparemment sans succès en demeure le constructeur (?) de ce faire.

Les locataires ne pouvant être responsabilisés pour un défaut de construction de l'immeuble, ce chef de la demande est à abjurer.

Les consorts GROUPE2.) réclament encore le paiement d'une indemnité de procédure de 1.000,- € tandis que les consorts GROUPE1.) réclament à ce titre le paiement du montant de 2.000,- €

Il y a lieu d'en donner acte aux parties.

Les parties n'ayant pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à leur charge, les demandes respectives en paiement d'une indemnité de procédure sont à déclarer non fondées.

### **PAR CES MOTIFS**

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

**écarte** des débats le décompte et la pièce supplémentaire des consorts GROUPE2.) envoyé par courriel du 15 décembre 2023 ;

**déclare** la demande de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) en paiement de dommages et intérêts pour dégâts locatifs partiellement fondée ;

partant,

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) le montant de 1.827,98 € avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice - 15 juin 2023 – jusqu'à solde ;

**déclare** la demande des consorts GROUPE2.) en paiement de dommages et intérêts pour dégâts locatifs non fondée pour le surplus et en **déboute** ;

**donne acte** à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) de leur demande en paiement d'une indemnité de procédure de 1.000,- €;

**donne acte** à PERSONNE2.) et à PERSONNE1.) de leur demande en paiement d'une indemnité de procédure de 2.000,- €;

**reçoit** ces deux demandes en la forme ;

les **déclare** non fondées et en **déboute** ;

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE1.) 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 en chef Alex KREMER, 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.