

Texte pseudonymisé

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

### Audience publique du jeudi, 15 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.**), épouse **PERSONNE2.**), demeurant à L-ADRESSE1.),

2) **PERSONNE3.**), demeurant à D-ADRESSE2.),

parties demanderesses, *défenderesses sur reconvention*, comparant par Maître Martine KRIEPS, avocat à la Cour, demeurant à Bereldange,

et

1) **PERSONNE4.**) et

2) **PERSONNE5.**), les deux demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses, *demandereses par reconvention*, comparant par Maître Gilbert REUTER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

---

#### FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 10 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, 24 novembre 2023, à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der Aler Kiirch", pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

Après l'appel de la cause à l'audience publique du jeudi, 18 janvier 2024 elle fut utilement retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Le mandataire de la partie demanderesse, Maître Martine KRIEPS, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

Le mandataire de la partie défenderesse, Maître Gilbert REUTER, fut entendu en ses explications et moyens.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et 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 en date du 10 octobre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE3.) (ci-après les consorts GROUPE1.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE4.) et PERSONNE5.) (ci-après les consorts GROUPE2.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y voir constater la résiliation du contrat de bail entre parties avec effet au 15 septembre 2023, y voir constater que les consorts GROUPE2.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre de l'immeuble sis à L-ADRESSE3.) à partir du 16 septembre 2023, s'y voir fixer l'indemnité d'occupation au montant mensuel de 1.750,- € à partir de cette date et s'y entendre condamner à déguerpir des lieux. Subsidiairement, les consorts GROUPE1.) demandent au Tribunal de prononcer la résiliation du bail à partir de la date du jugement à intervenir, de constater que les consorts GROUPE2.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre à partir de cette date, la fixation de l'indemnité d'occupation au montant mensuel de 1.750,- € et la condamnation au déguerpissement. En outre, les consorts GROUPE1.) réclament l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500,- €

Il est constant en cause que les consorts GROUPE1.) ont donné en location aux consorts GROUPE2.) une maison d'habitation à ADRESSE3.), ceci à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2014. Le loyer mensuel convenu était de 1.400,- € A partir du mois de janvier 2020, le loyer a été augmenté à 1.500,- € Un état des lieux d'entrée a été établi contradictoirement entre parties en date du 22 août 2014.

Les bailleurs, estimant que les locataires ne respectent pas les obligations leur incombant, ont adressé deux courriers, datés des 1<sup>er</sup> et 9 juin 2023, aux consorts GROUPE2.) pour les informer de la résiliation du bail entre parties avec effet au 15 septembre 2023.

Il est encore constant en cause que les consorts GROUPE2.) n'ont pas quitté les lieux loués pour cette date ni ultérieurement et contestent les reproches des propriétaires.

Force est tout d'abord de constater qu'en application de l'article 12 (2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, tout contrat de bail...qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé à moins que ...le locataire ne remplisse pas ses obligations.

En application de ce principe et eu égard au fait que les consorts GROUPE2.) n'ont pas accepté la résiliation leur notifiée par leurs bailleurs pour le 15 septembre 2023, il appartiendra au Tribunal de vérifier si les reproches formulés à l'encontre des locataires sont suffisamment graves pour justifier une résiliation du bail.

En tout cas, jusqu'à l'heure actuelle, le bail est prorogé et les consorts GROUPE2.) ne sont pas à considérer comme occupants sans droit ni titre des lieux loués à ADRESSE3.). Il n'y a donc pas non plus lieu de fixer une indemnité d'occupation.

Les locataires ont, en application de l'article 1728 du Code civil, l'obligation d'user de la chose louée en bon père de famille, donc comme une personne normalement prudente et diligente.

En application du même article, les locataires ont l'obligation de payer le prix du bail aux termes convenus.

Conformément à l'article 1754 du Code civil, il appartient au locataire d'entretenir le bien loué en assumant les frais des réparations locatives ou de menu entretien.

A la fin du bail, les locataires ont l'obligation de restituer l'objet loué aux bailleurs. Selon l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure. En application de l'article 1732 du même Code, le locataire répond des dégradations ou pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

Il y a partant lieu d'analyser les différents reproches formulés par les consorts GROUPE1.) à l'encontre de leurs locataires, reproches énoncés dans la requête introductive d'instance et développés à l'audience, et apprécier si ces

reproches justifient une résiliation du bail pour inexécution de leurs obligations par les locataires.

Le premier reproche formulé est celui de retards dans le paiement du loyer.

Le contrat de bail stipule que le loyer est payable en avance, le premier de chaque mois.

Les propriétaires ne réclament pas le paiement d'arriérés de loyers, ni dans la requête introductive d'instance, ni à l'audience.

Ils font état de paiements tardifs, ceci en 2015, en 2019 et en 2020.

Aucune preuve de paiement n'a été versée en cause, mais ces retards ne sont pas contestés par les locataires.

Après 2020, les paiements semblent avoir été ponctuels, les propriétaires n'ayant pas fait valoir de retard après avril 2020.

Le Tribunal estime que ces paiements tardifs, remontant à plusieurs années, ne constituent pas de motif grave justifiant une résiliation du bail.

Les consorts GROUPE1.) invoquent encore le fait que les locataires auraient omis d'assurer le bien pris en location comme cela est prévu dans les conditions générales faisant partie intégrante du contrat de bail.

Le Tribunal retient à ce sujet que les pièces versées en cause par les locataires prouvent à suffisance de droit que ce reproche n'est pas fondé et que l'immeuble a bien été assuré.

Ensuite, les consorts GROUPE1.) critiquent le manque d'entretien du jardin entourant la maison louée alors que le contrat de bail prévoit que « le locataire s'oblige d'entretenir les alentours de l'immeuble loué, d'entretenir le jardin, de tailler les haies et arbustes, de tondre la pelouse et de tenir libre les alentours de toutes ordures. En cas de non-exécution de ces travaux, le propriétaire se réserve le droit d'engager une firme aux frais du locataire ».

Les propriétaires expliquent à ce sujet qu'ils prennent régulièrement inspection du jardin et estiment que les locataires ne respectent absolument pas l'obligation contractuelle reprise ci-avant.

Le Tribunal constate tout d'abord que les photos versées en cause (prises avant la date d'effet du bail et ultérieurement) ne permettent pas vraiment d'apprécier l'état d'entretien des alentours de la maison.

Par ailleurs, cet état d'entretien constitue du moins partiellement une appréciation subjective alors qu'une personne peut estimer que le jardin est mal entretenu tandis qu'une autre l'estime en état satisfaisant.

Néanmoins, le Tribunal veut bien croire que les locataires sont « débordés » par le travail de jardinage alors qu'ils ont un emploi, un enfant dont ils doivent s'occuper et des problèmes d'allergie. Par ailleurs, tout le monde n'a pas forcément le pouce vert.

Un jardin tel que celui de la maison louée prend beaucoup de temps et aussi des connaissances en la matière pour l'entretenir dans l'état souhaité par les propriétaires qui à ce sujet paraissent très exigeants.

Il est donc nécessaire de confier cet entretien, du moins partiellement, à une entreprise spécialisée.

Les pièces versées en cause démontrent que les locataires ont compris cela et qu'ils ont commandé des travaux de jardinage.

Dans ces circonstances et dans l'état actuel, l'entretien du jardin, à condition qu'il soit fait régulièrement à l'avenir, ne constitue pas un motif de résiliation du bail.

Les propriétaires devront aussi prendre conscience du fait qu'il faut accepter dans le cadre d'une location que les preneurs n'effectuent peut-être pas tous les travaux avec la même rigueur ou perfection qu'un propriétaire et qu'il faut faire preuve d'une certaine tolérance/bienveillance à ce sujet.

Enfin, les consorts GROUPE1.) critiquent l'état de de la maison elle-même, et plus précisément la propreté et encore des dégâts causés. A ce sujet, les consorts GROUPE1.) se basent sur des visites effectuées et un constat d'huissier dressé au mois de juillet 2022.

En ce qui concerne ce constat d'huissier, il y a lieu de retenir que ce procédé paraît critiquable alors qu'il ne résulte pas des pièces versées en cause que les locataires aient été informés au préalable de cette « visite » ni qu'ils aient compris qui est cette personne et pour quelle raison elle a été appelée. Les locataires auraient tout aussi bien pu refuser l'accès à une autre personne que les propriétaires qui se sont réservés un droit de visite dans le contrat de bail.

Il faut souligner que le bail n'est pas terminé et il n'est pas normal de faire dresser un constat d'huissier en cours de bail. Il appert d'un autre côté des pièces versées en cause que les propriétaires effectuent de nombreuses visites, visites faisant preuve d'un souci de contrôle, certes compréhensible, mais pouvant être perçu comme exagéré par les locataires.

Les reproches concrets des consorts GROUPE1.) sont comme indiqué ci-avant l'état malpropre de l'immeuble et des dégâts causés au sol près de la cheminée, dans le WC ainsi que dans une chambre.

Le Tribunal rappelle encore une fois ici que les éventuels dégâts locatifs sont constatés à la fin du bail et non en cours de bail. C'est à la sortie des preneurs qu'est établi un état des lieux contradictoire et que des éventuelles dégradations qui ne sont pas imputables à une usure normale devront être indemnisées par les locataires. C'est entre autres pour cette raison qu'une garantie locative est constituée en début de bail.

Il est vrai que le propriétaire ne doit pas attendre la fin du bail pour critiquer la dégradation de son bien par les locataires ; il peut invoquer des dégradations causées pour justifier sa demande en résiliation du bail pour faute dans le chef du locataire.

Cependant à cet égard, les dégradations constatées doivent revêtir un certain degré de gravité, sinon la résiliation pour faute n'est pas justifiée et il y a lieu à indemnisation éventuelle en fin de contrat seulement.

En l'espèce et en ce qui concerne la propreté de l'immeuble loué, le Tribunal retient que les éléments du dossier ne permettent pas de retenir que les locataires sont négligents à tel point de justifier la résiliation du bail pour faute dans leur chef. L'immeuble n'est peut-être pas dans l'état de propreté souhaité par les propriétaires, mais pas non plus dans l'état désastreux invoqué par les consorts GROUPE1.). Les locataires auront toujours l'occasion d'effectuer, en dehors des nettoyages réguliers requis, un nettoyage approfondi avant l'état des lieux de sortie à la fin du bail.

Le constat d'huissier parle de traces d'usure ; ceci est normal alors que la maison n'était pas neuve en début de bail et que le contrat a commencé en 2014 déjà.

Pour ce qui est de la cheminée, le Tribunal constate qu'il n'y a aucune protection du sol en bois entourant cette dernière ; il est donc inévitable que le bois est impacté lorsqu'un feu est allumé. L'usage de la cheminée n'est pas interdit au locataire par le contrat. Partant, la présence de traces de

brûlure, s'il y en a, ne constitue pas une faute justifiant la résiliation du contrat.

Il en est de même du problème du sol du WC. L'état des lieux d'entrée atteste déjà un état usé de ce revêtement de sol. Si les tâches constatées proviennent de graisse jetée dans le WC, il est vrai que cela n'était sûrement pas la chose à faire pour éliminer des déchets, mais les locataires ont payé le nettoyage de la canalisation et n'ont pas répété l'exercice. On ne saurait reprocher aux locataires d'être à l'origine d'une tâche sur le sol, de tels accidents pouvant arriver à tout un chacun.

Les mêmes remarques valent pour les traces de peinture dans une chambre, apparemment causées par l'enfant des locataires.

Toutes ces (éventuelles) dégradations s'apprécieront à la fin du bail alors qu'elles ne justifient pas une résiliation pour faute dans le chef du locataire.

Il s'ensuit que la demande des consorts GROUPE1.) tendant à la résiliation du bail est actuellement à déclarer non fondée.

Eu égard à l'issue du litige, il en est de même de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

A l'audience publique du 18 janvier 2024, les consorts GROUPE2.) ont demandé reconventionnellement le paiement d'une indemnité de procédure de 2.000,- €

Il y a lieu de leur en donner acte.

La demande reconventionnelle est recevable en la forme.

Les parties demanderesse par reconvention n'ayant pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à leur charge, leur demande en allocation d'une indemnité de procédure est cependant à déclarer non fondée.

### **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 PERSONNE3.) en la forme ;

la **déclare** non fondée ;

partant, en **déboute** ;

**donne acte** à PERSONNE4.) et à PERSONNE5.) de leur demande reconventionnelle en paiement d'une indemnité de procédure de 2.000,- €;

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

la **déclare** non fondée ;

partant, en **déboute** ;

**condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE3.) 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.