

Texte pseudonymisé

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

No 748/24  
du 24 juin 2024

**Audience publique du lundi, vingt-quatre juin deux mille vingt-quatre**

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail, a rendu le jugement qui suit dans la cause

**e n t r e :**

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

**parties demanderesses,**

représentées par Maître Nadia JANAKOVIC, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Claude COLLARINI, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

**e t :**

**PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

**partie défenderesse,**

représentée par Maître Diana RIBEIRO MARTINS, avocat, en remplacement de Maître Sandrine OLIVEIRA, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

---

---

**F A I T S :**

Suivant requête déposée en date du 27 février 2024 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, 3 mai 2024, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 10 juin 2024.

La représentante des parties demandresses donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

La représentante de la partie défenderesse fut entendue en ses moyens et explications.

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

### **le jugement qui suit:**

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 27 février 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE3.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer principalement à PERSONNE1.) sinon subsidiairement à PERSONNE2.) le montant de 43.541,46.- euros avec les intérêts légaux à compter de chaque échéance de loyer, sinon à partir d'une mise en demeure du 7 janvier 2021 sinon à partir de la demande en justice, le tout à titre d'arriérés de loyer sinon d'indemnités d'occupation pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 28 février 2021 ainsi que pour s'y entendre condamner à payer à PERSONNE2.) le montant de 11.400.- euros avec les intérêts légaux à compter de chaque échéance de loyer, sinon à partir d'une mise en demeure du 20 mai 2022 sinon à partir de la demande en justice, le tout à titre d'arriérés de loyer sinon d'indemnités d'occupation pour la période du 1<sup>er</sup> mars 2021 au 31 mars 2022.

Chacun des requérants a encore requis la condamnation de PERSONNE3.) au paiement du montant de 1.500.- euros + p.m. à titre de frais d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement, la condamnation de PERSONNE3.) au paiement d'une indemnité de procédure de 3.000.- euros à chacun des requérants ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

PERSONNE2.) s'est réservé le droit de formuler une demande du chef de dommages-intérêts pour dégâts locatifs.

PERSONNE1.) soutient qu'il aurait loué à PERSONNE3.) une maison sise à ADRESSE1.), suivant contrat de bail du 7 mars 2016, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 900.- euros pour la période du 1<sup>er</sup> mai 2016 au 31 décembre

2017, puis de 1.500.- euros à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018. L'immeuble ainsi loué aurait uniquement été mis à disposition de PERSONNE3.) en raison du contrat de travail conclu en date du 1<sup>er</sup> mai 2015 et il aurait été convenu que ce dernier quitterait les lieux au plus tard à la date de la fin du contrat de travail.

Vers la fin de l'année 2018, PERSONNE3.) aurait demandé à PERSONNE1.) de déduire les loyers (partiellement) et les taxes communales (intégralement) directement de son salaire. A ces fins un accord écrit aurait été dressé et signé par PERSONNE1.) et PERSONNE3.) au courant du mois de janvier 2019.

Après la pandémie, PERSONNE1.) aurait dû fermer son restaurant et par courrier recommandé avec accusé de réception du 28 juillet 2020, il aurait résilié le contrat de travail conclu avec PERSONNE3.) avec effet au 30 novembre 2020.

Par acte notarié en date du 16 mars 2021, PERSONNE2.) a acquis l'immeuble donné en location. Par courrier du 6 juillet 2021, le bail aurait été résilié avec effet au 15 janvier 2022 pour besoin personnel dans le chef de PERSONNE2.). Après une prolongation du délai de résiliation décidée par le tribunal de paix de Diekirch, PERSONNE3.) aurait finalement restitué les clés le 27 mars 2022.

Par requête déposée le 29 avril 2022, PERSONNE3.) aurait réclamé devant le tribunal du travail de Diekirch le paiement des déductions effectuées antérieurement sur son salaire du chef de loyers et taxes communales. Dans le cadre de cette procédure, PERSONNE3.) aurait prétendu avoir signé l'accord sous la pression de son employeur. Malgré la mauvaise foi du défendeur, le tribunal du travail aurait, par jugement du 6 mars 2023, condamné PERSONNE1.) à lui payer le montant de 20.301,42.- euros à titre de d'arriérés de salaire. Suivant arrêt de la Cour d'appel du 22 février 2022, le prédit jugement a été confirmé.

PERSONNE1.) aurait, en tant qu'ancien propriétaire des lieux donnés en location, la qualité à agir pour réclamer les arriérés de loyer et de charges pour la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 16 mars 2021.

Pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 28 février 2021, les arriérés de loyer et de taxes communales s'élèveraient à 43.541,46.- euros, en précisant que le loyer mensuel s'élèverait, conformément au contrat de bail, à 1.500.- euros. Pour autant que le tribunal viendrait à la conclusion que l'occupation des lieux par PERSONNE3.) se serait faite sans droit ni titre après la cessation des relations de travail au 30 novembre 2020, une indemnité d'occupation est requise pour la période de décembre 2020 à février 2021.

À partir du mois de mars 2021 jusqu'au mois de novembre 2021, PERSONNE3.) aurait payé un montant de 900.- euros par mois à PERSONNE2.). Or, le loyer étant de 1.500.- euros et les mois de décembre 2021 à mars 2022 n'ayant pas été payés du tout, les arriérés de loyer, sinon d'indemnités d'occupation, s'élèveraient à 11.400.- euros.

À l'audience du 10 juin 2024, PERSONNE1.) a déclaré réduire sa demande relative aux arriérés de loyer et de taxes communales au montant de 40.841,46.- euros alors qu'un loyer de 900.- euros aurait été réglé par PERSONNE3.) pour les mois de décembre 2020 et janvier et février 2021.

PERSONNE2.) a formulé une demande en paiement de dommages-intérêts pour dégâts locatifs pour un montant de 4.837,41.- euros en s'appuyant sur des photos prises sur les lieux.

Les requérants ont encore précisé que la garantie locative prévue dans le contrat de bail n'aurait jamais été payée.

PERSONNE3.) a contesté que le loyer s'élèverait à 1.500.- euros. PERSONNE1.) aurait en fait renoncé à cette augmentation alors qu'il aurait lui-même déduit un loyer de 900.- euros du salaire pendant la période de février 2019 à novembre 2020.

L'augmentation pratiquée par PERSONNE2.) excèderait la limite légale et, face au refus de PERSONNE3.), n'aurait pas été précédée de la saisine de la commission des loyers.

Le loyer mensuel aurait donc toujours été de 900.- euros.

Le défendeur a encore tenu à préciser qu'il n'aurait jamais marqué son accord avec les retenues sur son salaire qui lui auraient été imposées par son employeur PERSONNE1.).

PERSONNE3.) n'a pas autrement contesté que ce sont les propriétaires successifs de l'immeuble qui auraient qualité à agir pour réclamer paiement d'un éventuel arriéré de loyer.

Il estime ensuite que les loyers pour les mois de mars et avril 2019 seraient prescrits sur base de la prescription quinquennale mais également sur base du fait que ses revendications salariales auraient été déclarées prescrites pour lesdits mois.

D'après le défendeur, PERSONNE1.) pourrait prétendre tout au plus à la somme de 17.100.- euros, correspondant à 19 loyers à 900.- euros pour la période de mai 2019 à novembre 2020 à majorer des taxes communales. PERSONNE2.) quant à lui aurait droit au paiement des loyers pour les mois de décembre 2021 à mars 2022, soit  $4 \times 900 = 3.600$ .- euros.

PERSONNE3.) formule ensuite une demande reconventionnelle basée sur l'exception d'inexécution, le bailleur ayant maintenu son locataire, malgré réclamations en novembre 2021, en des lieux non chauffés et insalubres. Cette

manière de procéder constituerait une violation de l'article 1719 du Code civil et il demande partant une réduction du loyer mensuel à un montant symbolique d'un euro, sinon de tout autre montant à déterminer par le tribunal.

Il a encore conclu au rejet de la demande de dommages-intérêts pour dégâts locatifs alors que ces derniers n'existeraient pas. Les photos versées en cause seraient unilatérales et ne démontreraient rien et il n'existerait ni d'état des lieux d'entrée ni de sortie.

Pareillement, les demandes de remboursement des frais d'avocat et d'indemnité de procédure seraient à déclarer non fondées.

Il a à son tour requis l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Les demandeurs ont admis qu'un problème de prescription pourrait se poser pour les mois de janvier et février 2019.

Concernant la mise en compte d'un loyer mensuel de 1.500.- euros, ils s'appuient sur les dispositions jugées claires du contrat de bail.

La demande reconventionnelle serait à rejeter parce que d'une part le mauvais état des lieux est imputable au locataire lui-même et d'autre part, il n'aurait jamais informé les bailleurs d'un tel trouble. Il serait curieux de constater que malgré le prétendu état inhabitable, le locataire aurait continué à y habiter et même requis par voie judiciaire une prolongation du délai de résiliation. Ils rappellent que l'entretien courant des lieux incomberait au locataire.

La demande relative aux dégâts locatifs serait documentée par des factures de la « SOCIETE1.) » et des photos prises par huissier de justice.

La requête non autrement contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable.

Le tribunal constate que par contrat de bail en date du 7 mars 2016, ayant pris effet au 1<sup>er</sup> mai 2016, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE3.) une maison sise à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 900.- euros, payable d'avance le premier de chaque mois pour la période du 1<sup>er</sup> mai 2016 au 31 décembre 2017. Le contrat stipule encore que « *passé cette période, le loyer s'élèvera à 1500 €* ». Dans son article 2, le contrat précise que l'immeuble, objet du bail, est uniquement mis à disposition du locataire en raison du contrat de travail conclu entre parties en date du 1<sup>er</sup> mai 2015, PERSONNE1.) ayant été l'employeur de PERSONNE3.) jusqu'au 30 novembre 2020.

Il est constant en cause que les retenues effectuées entre janvier 2019 et novembre 2020 sur le salaire de PERSONNE3.) pour les créances de loyers et de taxes communales ont été jugées non valables par les juridictions du travail en première et deuxième instance, ceci indépendamment de la question de l'accord donné par

le salarié. PERSONNE1.) a par conséquent été condamné au paiement des retenues pratiquées de manière irrégulière sur le salaire de son ex-employé, à l'exception des salaires pour les mois de janvier, février et mars 2019 qui ont été jugés prescrits.

Par acte notarié en date du 16 mars 2021, PERSONNE1.) a vendu la maison, objet du bail, à son fils PERSONNE2.).

Par courrier recommandé avec accusé de réception du mandataire de PERSONNE2.) à PERSONNE3.) en date du 6 juillet 2021, PERSONNE2.) a résilié le prêté bail pour besoin personnel conformément à l'article 12 (2) a de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation avec effet au 15 janvier 2022.

Il n'est pas autrement contesté que PERSONNE3.) a quitté les lieux et restitué les clés au 31 mars 2023.

Il n'est pas contesté non plus que les créances invoquées constituent des créances de loyer et non d'indemnités d'occupation et que PERSONNE1.) revêt la qualité de créancier pour la période de janvier 2019 à février 2021 et PERSONNE2.) pour la période de mars 2021 à mars 2022.

Quant au montant du loyer à payer par PERSONNE3.):

Le contrat de bail conclu entre parties en date du 7 mars 2016 stipule que « *Le loyer mensuel est fixé à 900,00 (Neuf cents euros). Il est payable Pour la période du 01/06/16 au 31/12/17. Passé cette période, le loyer s'élèvera à 1500 € d'avance le premier de chaque mois par virement ou par versement* ».

Si les renonciations ne se présument pas, il se dégage cependant des explications fournies en cause que pendant la période de février 2019 à novembre 2020, PERSONNE1.) a déduit le montant de 900.- euros à titre de loyer du salaire de PERSONNE3.). Il n'est pas contesté non plus que durant la période de janvier 2018 à février 2019, le locataire a payé un loyer mensuel de 900.- euros. A aucun moment, PERSONNE1.) n'a formulé la moindre réserve ou contestation quant au montant du loyer.

Ce n'est que par courrier de son mandataire du 22 décembre 2020, que PERSONNE1.) a pour la première fois invoqué la disposition du contrat de bail relative au loyer de 1.500.- euros, soit à un moment où les parties se trouvaient en litige en raison du licenciement de PERSONNE3.) avec effet au 30 novembre 2020.

Or, c'est le document intitulé « *Accord pour paiement entre 2 parties* » qui constitue l'élément le plus éloquent et le plus pertinent. Bien que non daté, il est à admettre qu'il a été établi et signé par le bailleur et le locataire vers le mois de

janvier 2019. Ledit document retient tant pour l'année 2018 que pour janvier et février 2019 un loyer mensuel de 900.- euros. La première phrase est de la teneur suivante : « *Mr. PERSONNE3.) est d'accord que Mr. PERSONNE1.) lui déduit les frais communales, tout les 3 mois de son salaire ainsi que le loyer mensuel de 900.00 €* ». Cette disposition, destinée à s'appliquer dans le futur, constitue de façon univoque une renonciation au loyer de 1.500.- euros, voire même un accord entre parties de maintenir le loyer mensuel à 900.- euros.

Il suit des développements qui précèdent que pour la période de février 2019 à février 2021, PERSONNE1.) ne peut prétendre qu'à un loyer mensuel de 900.- euros.

Par courrier du 6 juillet 2021, résiliant le bail pour besoin personnel, le mandataire de PERSONNE2.) a fait état d'un loyer de 1.500.- euros.

Le loyer ayant été fixé d'un commun accord entre le bailleur précédent et PERSONNE3.) à 900.- euros, la demande en paiement d'un loyer mensuel de 1.500.- euros est à considérer comme une augmentation du loyer.

Or, à défaut de preuve du bien-fondé de l'augmentation du loyer au regard de la modification des critères légaux de fixation du loyer, le tribunal constate que le bailleur ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 35, alinéa 1 de la loi du 21 septembre 2006 et que la majoration du loyer doit respecter les dispositions générales des articles 8 et suivants de cette loi, relatifs à l'adaptation des loyers.

L'augmentation de loyer opérée par PERSONNE2.) étant dénuée de tout effet, il y a lieu de retenir que le loyer mensuel de 900.- euros a continué à s'appliquer.

#### Quant aux arriérés de loyer et de taxes communales :

- Demande de PERSONNE1.) :

Par jugement du tribunal de travail de Diekirch du 6 mars 2023, confirmé en appel, la demande de PERSONNE3.) en paiement des salaires pour les mois de janvier, février et mars 2019 a été déclarée prescrite.

Par conséquent, les loyers et taxes communales retenus par PERSONNE1.) sur ces salaires sont à considérer comme ayant été payés.

Pour la période d'avril 2019 à février 2021, le tribunal s'appuie sur le relevé fourni par le requérant pour déterminer les montants redus pour cette période :

Avril 2019 :	900 + 269,93
Mai 2019 :	900
Juin 2019 :	900
Juillet 2019 :	900
Août 2019 :	900

Septembre 2019 :	900 + 429,08
Octobre 2019 :	900
Novembre 2019 :	900
Décembre 2019 :	900 + 352,07
Janvier 2020 :	900 + 233,99
Février 2020 :	900
Mars 2020 :	900
Avril 2020 :	900 + 295,60
Mai 2020 :	900
Juin 2020 :	900
Juillet 2020 :	900
Août 2020 :	900
Septembre 2020 :	900 + 572,83
Octobre 2020 :	900 + 434,21
Novembre 2020 :	900
Décembre 2020 :	payé
Janvier 2021 :	payé
Février 2021 :	payé

Soit au total : 20.587,71.- euros, montant pour lequel il convient de déclarer fondée la demande de PERSONNE1.).

- Demande de PERSONNE2.) :

Étant donné que les loyers pour les mois de mars 2021 à novembre 2021 ont été payés mais que ceux pour les mois de décembre 2021 à mars 2022 restent dus, la demande de PERSONNE2.) est fondée pour le montant de (4 x 900 =) 3.600.- euros, sous réserve des développements qui suivent.

Quant à la demande reconventionnelle en réduction du loyer :

En application de l'article 1719 du Code civil, le bailleur est obligé de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir celle-ci en état de servir pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Aux termes de l'article 1721 du Code civil, le bailleur doit garantir au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors de la conclusion du contrat de bail.

Tout défaut, tout inconvénient, toute déficience quelconque de la chose elle-même, qui la rend impropre à l'usage auquel elle est normalement destinée, qui supprime ou diminue cet usage, est un vice.

Le bailleur peut se décharger de la responsabilité pesant sur lui par application de l'article 1721 du Code civil en rapportant la preuve que le vice est dû à la faute exclusive, imprévisible et inévitable du locataire.



Il appartient à PERSONNE3.), qui se prévaut du défaut de jouissance, d'en rapporter la preuve.

Dans son courrier du 18 novembre 2021, l'inspecteur sanitaire PERSONNE4.) de la Direction de la santé, après avoir visité le logement en question à ADRESSE1.) en date du 6 octobre 2021, retient avoir constaté :

«

- *Une importante présence de moisissures et d'humidité a été notée à de multiples endroits dans le salon et dans les chambres à coucher. Malgré la remise à neuf de la peinture récente à plusieurs endroits, des moisissures sont à nouveau visibles et peuvent libérer des spores très nocives pour les poumons. Non traitées les moisissures sont potentiellement responsables d'allergies, de maladies respiratoires, d'infections pulmonaires, d'asthme et de toux (...)* ;
- *L'installation électrique est dans un état précaire ;*
- *Il n'y a pas de mode de chauffage fixe dans la maison, le seul mode chauffage se fait par un poêle à bois se trouvant dans le living ;*
- *Les fenêtres ne sont plus étanches et ne permettent pas une isolation thermique et acoustique suffisante.*

*Vu les faits constatés cette maison ne répond pas aux critères de salubrité, d'habitabilité et de sécurité d'un logement sain. »*

Il y a lieu de relever que même si ce rapport n'a pas la même valeur qu'une expertise contradictoire, toujours est-il que l'inspecteur PERSONNE4.) a fait les constatations décrites dans son rapport, notamment quant à l'état des fenêtres et des installations électriques et quant au défaut de mode chauffage.

Ledit rapport est encore corroboré par le témoignage de l'assistante sociale PERSONNE5.) du 30 mai 2022.

En l'occurrence le bailleur n'apporte aucun élément susceptible de contredire les constatations de l'inspecteur PERSONNE4.) et rien ne permet de retenir que le locataire soit à l'origine des désordres relevés.

Il ne ressort pas des éléments du dossier, notamment d'un constat d'huissier ou de l'inspecteur sanitaire, d'une expertise ou encore de factures concluantes, que le bailleur aurait procédé à la remise en état des désordres relevés.

Pour pouvoir prospérer dans sa demande, le locataire doit non seulement informer le bailleur de l'existence du vice, mais il doit également le mettre en demeure de remédier à la situation.

Une mise en demeure formelle n'est pas requise. Il suffit que le bailleur ait été mis au courant de la nécessité des travaux à exécuter (Marianne HARLES, Compte-Rendu de jurisprudence, P. 31, no. 106).

En l'occurrence, le mandataire du bailleur a été informé de l'absence de chauffage par courrier du mandataire du locataire du 25 novembre 2021, de sorte qu'il y a lieu de retenir que le bailleur était au courant des désordres affectant l'immeuble donné en location.

Eu égard aux désordres constatés par l'inspecteur PERSONNE4.) qui ont mis le preneur dans l'impossibilité de jouir pleinement des lieux loués, il y a lieu de retenir une réduction du loyer, l'impossibilité de jouir de la chose louée étant assimilable à une perte partielle de la chose louée au sens de l'article 1722 du Code civil. Il n'y a pas lieu de retenir une perte totale étant donné que PERSONNE3.) a toujours pu occuper les lieux loués.

Au vu des défauts relevés, le tribunal estime adéquatement indemnisé par une réduction de loyer de 400.- euros par mois la privation de jouissance du logement.

Il y a donc lieu de dire la demande de PERSONNE2.) en paiement d'arriérés de loyers fondée à concurrence de la somme de 2.000.- euros (3.600 – 1.600 (4 x 400)).

#### Quant à la demande en paiement de dommages-intérêts pour dégâts locatifs :

PERSONNE2.) fait état d'objets encombrants, déchets et détritiques laissés sur les lieux par le locataire.

Selon les dispositions de l'article 1732 du Code civil, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute.

Aux termes de l'article 1755 du Code civil, aucune des réparations réputées locatives n'est à charge des locataires quand elles ne sont occasionnées que par la vétusté ou la force majeure.

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués en bon état est une obligation de résultat dans son chef. Dans le mécanisme de l'article 1732 du code civil, il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur (cf. TAL 05.02.1987, n° 35323 du rôle).

Il appartient à PERSONNE2.) d'établir les faits allégués.

Aucun état des lieux de sortie n'a été établi. A défaut de constat des lieux écrit, l'état des lieux au moment du départ du locataire pourra être prouvé par tout moyen de preuve légalement admissible.

Aucun constat d'huissier n'a été dressé pour prouver la réalité et l'ampleur des dégâts allégués.

PERSONNE2.) remet au tribunal cinq photos et deux factures.

Les photos ne sont pas datées et il ne ressort pas des éléments du dossier qu'elles ont été prises par un huissier de justice. Il n'est dès lors pas établi à suffisance que les photos ont été prises sur les lieux loués à la sortie du locataire, de sorte que le tribunal ne saurait les prendre en considération.

Les factures « SOCIETE1.) » sont datées aux 12 et 23 octobre 2023, soit plus d'un an et demi après le départ de PERSONNE3.) des lieux loués de sorte qu'il n'est pas établi que les déchets évacués provenaient effectivement de celui-ci.

Au vu de ce qui précède, le tribunal retient qu'il y a lieu de rejeter la demande de PERSONNE2.).

#### Quant aux demandes accessoires :

Faute par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de justifier le cours des intérêts à partir des échéances respectives il y a lieu de faire courir les intérêts légaux à partir des mises en demeure respectives.

Il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification de la présente décision au regard des dispositions de l'article 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament encore la condamnation de PERSONNE3.) au paiement du montant de 1.500.- euros à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat engendrés par l'attitude de la partie défenderesse sur base de la responsabilité délictuelle.

Les frais irrépétibles sont ceux dont on ne peut pas demander le remboursement. Il s'agit des frais engagés par une partie à l'occasion d'une instance, mais qui ne sont pas compris dans les dépens. Ils recouvrent les frais de déplacement, de démarches, de voyage et de séjour, les frais engagés pour obtenir certaines pièces, les honoraires versés à certains consultants techniques ou experts amiables et les honoraires d'avocat.

Depuis un arrêt rendu en date du 8 juillet 2004, la Cour de cassation française maintient sa position suivant laquelle les frais non compris dans les dépens ne constituent pas un préjudice réparable et ne peuvent être remboursés que sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, l'équivalent de l'article 240 du nouveau code de procédure civile luxembourgeois (V. notamment Cour de

cassation, Chambre civile 1, 25 septembre 2013 ; Cour de cassation, Chambre commerciale, 9 avril 2013 ; Cour de cassation, Chambre civile 3, 31 mars 2009).

L'indemnité visée trouve son origine dans une responsabilité sans faute, le juge tenant compte de l'équité et de la situation économique des parties.

D'après la prédite jurisprudence, non suivie par la Cour de cassation luxembourgeoise dans son arrêt du 9 février 2012, le préjudice résultant des frais irrépétibles ne peut être réparé qu'au titre d'un régime d'indemnisation spécifique dont le caractère forfaitaire permet d'éviter que le juge exerce indirectement un contrôle sur certaines rémunérations.

Dans la mesure où les frais d'avocat sont inclus dans les frais irrépétibles que l'indemnité de procédure de l'article 240 est censée compenser, l'allocation de dommages-intérêts à titre de remboursement des frais d'avocat conduirait à une double indemnisation du même préjudice.

Le tribunal estime encore qu'en l'absence de tarification des honoraires d'avocat respectivement d'harmonisation dans l'évaluation des sommes à allouer, le principe du cumul entre les deux formes d'indemnisation paraît bien critiquable. Le caractère libre de la fixation des honoraires rend l'indemnisation extrêmement variable et il se pose ainsi la question si les honoraires mis en compte constituent un préjudice direct.

En conclusion, le tribunal retient que l'indemnisation recherchée ne peut uniquement se faire que par le biais de l'indemnité de procédure.

Les parties ne justifiant toutefois pas en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge l'intégralité des frais non compris dans les dépens, leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure sont à rejeter.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

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.* »

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à l'appréciation du juge, mais elle subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

## 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 PERSONNE2.) en la forme ;

**donne** acte à PERSONNE1.) de la réduction de sa demande en paiement des arriérés de loyers d'un montant de 2.700.- euros ;

**donne** acte à PERSONNE2.) de sa demande en paiement de dommages-intérêts pour dégâts locatifs pour un montant de 4.837,41.- euros ;

**donne** acte à PERSONNE3.) de sa demande reconventionnelle en réduction du loyer ;

**condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 20.587,71.- euros avec les intérêts légaux à partir du 7 janvier 2021 jusqu'à solde ;

**déclare** la demande reconventionnelle partiellement fondée ;

**fixe** à 400.- euros la réduction du loyer mensuel à payer pour les mois de décembre 2021 à mars 2022 ;

**condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 2.000.- euros avec les intérêts légaux à partir du 20 mai 2022 jusqu'à solde ;

**dit** que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement ;

**rejette** la demande de PERSONNE2.) en paiement de dommages-intérêts du chef de dégâts locatifs ;

**rejette** les demandes de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en paiement des frais d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil ;

**rejette** les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure ;

**dit** qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

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

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.