

N° 543/24  
du 15.05.2024

Texte pseudonymisé

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

**Audience publique du mercredi, quinze mai 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 par Maître Romain BUCCI, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, les deux avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg, venant en représentation de la société KRIEGER ASSOCIATES S.A., ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl,

e t :

**PERSONNE3.)** et son épouse

**PERSONNE4.)**, les deux sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

comparant par Maître Alain BINGEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

=====

**FAITS :**

Suivant une requête déposée en date du 11 avril 2022 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 juin 2022 à 10.00 heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", salle 2, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à l'audience publique du vendredi, 24 juin 2022 l'affaire fut fixée au mercredi, 5 octobre 2022 pour plaidoiries.

Après une série de reports successifs, l'affaire fut utilement retenue en date du 17 avril 2024 et les débats eurent lieu comme suit:

Maître Romain BUCCI, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, comparant pour les parties demanderesses, donna lecture de la requête introductive d'instance et exposa ses moyens.

Maître Alain BINGEN, représentant les parties défenderesses, fut entendu en ses réponses.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience 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 le 11 avril 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de ce siège, siégeant en matière de bail à loyer, pour les voir condamner au paiement des montants de 2.000.- € à titre des indemnités d'occupation pour les mois de janvier et février 2022, de 19.872.- € à titre de dégâts locatifs, de 1.368,02 € à titre des frais de l'huissier de justice Patrick MULLER et de 1.500.- € à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

#### Faits et procédure

Le 11 avril 2012, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont consenti un bail à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) portant sur une maison sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 900.- € ainsi que d'une avance sur les frais de chauffage de 100.- € par mois.

Par courrier recommandé du 22 janvier 2021, les bailleurs ont résilié le bail pour besoin personnel dans le chef de leur fille pour le 31 juillet 2021.

Par requête déposée le 27 janvier 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer les locataires à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège pour voir nommer un expert aux fins de rechercher les causes et origines des éventuels vices et désordres affectant les lieux sis à L-ADRESSE3.).

Par ordonnance du 22 avril 2021, PERSONNE5.) a été désigné à cet effet.

Le consultant a déposé son rapport en date du 30 août 2021.

Par jugement rendu le 17 novembre 2021, ce tribunal a constaté que la résiliation intervenue pour besoin personnel pour le 31 juillet 2021 a été faite dans les formes et délai prévus par l'article 12 (3) de la loi modifiée sur le bail à usage d'habitation et le tribunal a condamné les locataires à déguerpir des lieux loués endéans le délai de 2 mois à compter de la notification dudit jugement.

Le 30 mars 2022, l'huissier de justice Patrick MULLER a dressé un procès-verbal de constat.

### Moyens et prétentions

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) affirment que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne se sont pas acquittés des indemnités d'occupation relatives aux mois de janvier 2022 et février 2022, soit le montant de 2.000.- € En se basant sur l'état des lieux de sortie et sur la consultation judiciaire qui avait été ordonnée par ce tribunal, ils soutiennent que le comportement des locataires était à l'origine des traces d'humidité et de moisissures constatées dans la maison donnée en location. Ils concluent partant à la condamnation des locataires au paiement de la somme de 19.872.- € à titre de frais de réparation des dégâts. A l'appui de leur demande, ils versent un devis établi le 15 mars 2022 par la société SOCIETE1.).

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) reconnaissent ne pas avoir payé les loyers des mois de janvier et février 2022, qu'ils entendent compenser avec la garantie locative.

Ils demandent dès lors reconventionnellement la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à leur rembourser la garantie locative.

Il y a lieu de leur donner acte de leur demande reconventionnelle.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) demandent en outre qu'ils se réservent le droit d'introduire une action contre les bailleurs en obtention de dommages-intérêts sur base de l'article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation alors que, contrairement au motif avancé par les bailleurs dans leur lettre de résiliation, la maison n'est toujours pas occupée par leur fille.

En ce qui concerne la demande en paiement des dégâts locatifs, ils demandent au juge de débouter PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leurs prétentions et à titre subsidiaire de réduire le montant de l'indemnisation sollicitée. Ils soulignent que l'expert n'a pas déterminé avec certitude l'origine des phénomènes d'humidité. Ainsi, le consultant a utilisé la formule « il semble que la maison soit propice à des phénomènes de condensation de par sa construction et que les us et coutumes de la partie défenderesse ont déclenché les désordres constatés. ».

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) contestent en outre le montant réclamé à titre de remise en peinture étant donné que d'une part le consultant a retenu un montant moindre, en évaluant les travaux de remise en état, y compris les travaux de peinture, à la somme de 6.078.- €HTVA, et que de toute façon après une occupation de 9 années et demie, ils ne seraient plus tenus de supporter les frais de la remise en peinture du logement. Ils estiment partant que la réalité du préjudice ne serait pas rapportée.

Ils s'opposent au paiement des frais d'huissier en faisant valoir qu'ils n'ont pas refusé de dresser à l'amiable un état des lieux contradictoire, de sorte que les frais d'huissier engagés par les bailleurs devraient rester à leur charge.

### Appréciation

#### - Les indemnités d'occupation

Il est constant en cause et non contesté par les anciens locataires que les indemnités d'occupation des mois de janvier et février 2022 n'ont pas été payées.

La demande en paiement des arriérés d'indemnité d'occupation est partant à déclarer fondée pour le montant de 2.000.- €

#### - Les dégâts locatifs

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.

Le locataire ne répond pas des dégradations dues à la vétusté, à la force majeure, ni à l'usure normale; en usant du bien en bon père de famille, il n'encourt aucun reproche même s'il en résulte inévitablement des traces d'usure, tout usage, fût-il normal, est en effet de nature à laisser des traces dans une certaine mesure (cf. Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE : LES NOVELLES : Le louage de choses : n° 859 p. 573). Le locataire n'est dès lors pas obligé de procéder à une remise à neuf des lieux à la fin du bail, même si l'immeuble lui avait été délivré dans un état impeccable. Le locataire ne répond non plus des dégradations imputables à une faute du bailleur.

En l'occurrence, les traces de moisissures ne relèvent pas de l'usure normale résultant de la location pendant neuf années.

Il convient de déterminer l'imputabilité de ces dégradations constatées lors de la restitution du logement aux bailleurs, soit à un manquement des locataires, soit à un manquement des bailleurs à leur obligation de délivrance.

Le consultant PERSONNE5.) a constaté la présence de moisissures partout dans la maison. Il retient que « qu'il semble que la maison soit propice à des phénomènes de condensation de par sa construction et que les us et coutumes de la partie défenderesse ont déclenché les désordres constatés. ».

Pour lutter contre les problèmes de condensation, le consultant préconise, entre autres, le remplacement de la porte d'entrée, le détalonnage de toutes les portes de la maison, le remplacement de l'extracteur d'air par un modèle plus puissant et qui fonctionne sur des périodes plus longues, ainsi que le remplacement des rideaux par des stores.

Ces recommandations démontrent que les désordres constatés relèvent pour partie de la structure de l'immeuble. L'absence d'aération et de chauffage suffisants ne permet pas d'expliquer à elle seule l'apparition des traces de moisissures.

Dans ces conditions, il y a lieu de dire que l'apparition des moisissures est imputable à parts égales aux locataires et aux propriétaires et de procéder à un partage de responsabilité.

Il y a donc lieu de tenir compte d'une part de l'usure normale, mais encore du partage de responsabilité prononcée ci-avant et d'allouer, ex aequo et bono, au titre des frais pour la remise en peinture du logement le montant de 4.500.- €

Finalement, il y a lieu de déclarer non fondée la demande en paiement des frais pour l'établissement du constat d'huissier alors qu'il aurait pu être procédé à un état des lieux de sortie contradictoire. Or, les parties demanderesses n'ont pas établi avoir convoqué les locataires à un tel état des lieux.

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est dès lors à déclarer fondée, pour le montant de (4.500.- €+ 2.000.- €) 6.500.- euros.

- Le remboursement de la garantie locative

La demande reconventionnelle en remboursement de la garantie locative de 2.000.- € est fondée.

Après compensation, il y a lieu de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de (4.500.- €+ 2.000.- €- 2.000.- €=) 4.500.- €

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation de la somme de 1.500.- € à titre d'indemnité de procédure est à déclarer fondée pour le montant de 300.- €

Il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement dans la mesure où les conditions prévues par l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas remplies en l'espèce.

### **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 PERSONNE2.) fondée pour le montant de 6.500.- €

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

**déclare** la demande reconventionnelle PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en remboursement de la garantie locative fondée pour le montant de 2.000.- €

après compensation, **condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de (6.500 - 2.000 =) **4.500 €** avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde;

**condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **300.- €** à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

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

**condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) 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.