

N° 1059/24  
du 18.09.2024

Texte pseudonymisé

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

**Audience publique du mercredi, dix-huit septembre 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.)**, pensionné, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant en personne,

e t :

1) **PERSONNE2.)**, salarié, demeurant à L-ADRESSE2.),

2) **PERSONNE3.)**, salariée, demeurant à L-ADRESSE3.), et

3) **PERSONNE4.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE4.),

parties défenderesses,

comparant en personne.

=====

**F A I T S :**

Suivant une requête déposée en date du 11 mars 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, 17 mai 2024 à 09.30 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 du vendredi, 17 mai 2024 l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit:

La partie demanderesse, comparant en personne, exposa le sujet de l'affaire et ses moyens, tandis que les parties défenderesses personnellement présentes, furent entendues en leurs réponses. L'affaire fut ensuite reportée au vendredi, 5 juillet 2024 pour continuation des débats. Elle y parut alors utilement et les parties furent entendues en leurs explications.

Sur ce 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:**

Suivant contrat de bail signé le 16 janvier 2018, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE5.) et PERSONNE4.) une maison sise à L-ADRESSE5.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.215.- € pour les deux premières années.

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Diekirch le 11 mars 2024, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.), 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 11.137,50 € à titre d'arriérés de loyer des mois de février, avril, mai, juin, juillet août, septembre et octobre 2023 et de 2.992,02 € à titre de dégâts locatifs. Il a encore conclu à la résiliation du contrat de bail pour non-paiement des loyers ainsi qu'au déguerpissement des locataires.

A l'audience publique du 17 mai 2024, PERSONNE1.) a renoncé à sa demande en résiliation du bail et en déguerpissement des locataires.

Il y a lieu de lui en donner acte.

A l'audience publique du 5 juillet 2024, il a demandé acte de l'augmentation de sa demande aux montants de 17.717,50 € à titre d'arriérés de loyer et de 4.334.07 € à titre de dégâts locatifs.

Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.), tout en reconnaissant de ne pas avoir payé tous les loyers de l'année 2023, s'opposent à la demande en paiement des loyers réclamés pour les années 2019 à 2022 en faisant valoir avoir payé en liquide le loyer. Ils exposent qu'à la suite des inondations en juillet 2021 survenues dans les lieux, la maison est affectée de moisissures et les portes sont gonflées par l'humidité et que le bailleur qui a été informé de cet incident n'a pas réagi. Ils exposent en outre que la hotte ne fonctionnait plus après qu'ils l'avaient nettoyée. Ils contestent partant avoir commis les dégradations dont fait état le bailleur. Ils soutiennent en outre que le bailleur avait inscrit d'autres personnes à leur adresse de sorte qu'ils n'avaient pas droit à des aides étatiques.

### Les arriérés de loyer

Dans la requête introductive d'instance du 11 mars 2024, PERSONNE1.) réclame le montant de 11.137,50 € se composant comme suit:

- solde du mois de février 2023	35.- €
- solde du mois d'avril 2023	82.- €
- loyer mai 2023	2.185.- €
- loyer juin 2023	2.185.- €
- loyer juillet 2023	2.185.- €
- loyer août 2023	2.185.- €
- solde du mois de septembre 2023	1.185.- €
- mi-octobre 2023	1.092,50 €

A l'audience publique du 5 juillet 2024 à laquelle l'affaire a été refixée, le bailleur demande acte de l'augmentation de sa demande en paiement des arriérés de loyer au montant total de 17.717,50 € se composant comme suit :

- loyer décembre 2019	2.125.- €
- loyer juin 2020	2.125.- €
- loyer décembre 2020	2.125.- €
- loyer septembre 2022 et différences impayées des mois précédents	2.125.- € 265.- €
- solde du mois de mars 2023	35.- €
- solde du mois de mai 2023	85.- €
- loyer juin 2023	2.185.- €
- loyer juillet 2023	2.185.- €
- loyer août 2023	2.185.- €
- solde septembre 2023	1.185.- €
- mi-octobre 2023	1.092,50 €

A titre liminaire, le tribunal constate que dans son courrier adressé aux locataires le 17 janvier 2024, annexé à la requête du 11 mars 2024 et reprenant les montants des loyers restés impayés, PERSONNE1.) a précisé que « les locataires ont déjà bénéficié de leur dépôt de garantie suite aux mois impayés des années précédentes ».

Il s'ensuit que le bailleur avait déjà par le passé compensé la garantie locative de 4.250.- € payée par les locataires avec les loyers restés impayés en 2019, 2020 et 2022, de sorte qu'il ne peut plus revenir sur sa demande initiale et procéder en cours d'instance à une augmentation de la demande en réclamant des loyers au paiement desquels il avait auparavant renoncé. En effet, dans sa lettre du 17 janvier 2024 le bailleur a fait preuve d'une renonciation claire et non équivoque au paiement des loyers échus avant 2023.

Il s'ensuit que le bailleur ne peut plus réclamer les loyers des mois de décembre 2019, juin, décembre 2020 et de septembre 2022.

En application de l'article 1315 alinéa 2 du Code civil, il appartient aux locataires de rapporter la preuve de s'être libérés du paiement réclamé.

En l'absence de tout élément de preuve, les locataires restent en défaut d'établir qu'ils ont payé les loyers de l'année 2023.

Il s'ensuit que la demande en paiement des loyers pour l'année 2023 est en principe fondée.

Les locataires s'opposent encore à la demande en faisant valoir que d'autres personnes étaient inscrites à la même adresse et ils invoquent donc implicitement l'exception d'inexécution.

Le bailleur reconnaît qu'une personne était, pendant une ou deux semaines, déclarée auprès du bureau de la population de la commune d'ADRESSE6.) à cette adresse.

Pour justifier l'exception d'inexécution, il faut un manquement grave, une véritable inexécution de son obligation par le bailleur. Il est admis en jurisprudence que le locataire ne peut invoquer l'exception d'inexécution pour refuser le paiement du loyer dû, sauf dans l'hypothèse où il existe « une impossibilité totale d'utiliser les lieux loués » (cf. TAL 29 novembre 2006 n° 501/2006 ; JPD 1<sup>er</sup> octobre 2008 n° 838/08 ; Juris-classeur : Bail à loyer : fasc. 270 : bail d'habitation : sanction de l'inexécution de l'obligation d'entretien incombant au bailleur n° 36).

En l'occurrence, même en admettant la réalité des allégations des locataires, toujours est-il que ces derniers ont continué à avoir la jouissance des lieux.

De plus, ils n'ont pas demandé au bailleur de remédier à la situation et ils n'ont pas non plus chiffré leur préjudice, de sorte qu'une retenue du loyer mensuel n'est pas justifiée.

Au vu des développements faits ci-avant, la demande de PERSONNE1.) est à déclarer justifiée pour les montants de 35.- €(solde mars 2023), de 85.- €(solde mai 2023), de 2.185 €(loyer juin 2023), de 2.185.- €(loyer juillet 2023), de 2.185.- €(loyer août 2023), de 1.185.- €(solde septembre 2023) et de 1.092,50 €(loyer mi-octobre 2023), soit pour le montant total de 8.952,50 €

### Les dégâts locatifs

PERSONNE1.), ayant communiqué le nouveau décompte aux locataires avant l'audience, sollicite l'allocation des montants suivants :

- travaux effectués dans la salle de bains (remplacement mitigeur, robinet.....	573,52 €
chasse d'eau)	399,61 €
- remplacement de la hotte	881,43 €
- remplacement de l'évier	726,80 €
- remplacement d'un radiateur	255,20 €
- remise en peinture (moisissures dans toutes les chambres)	411,54 €
- « dégâts des charnières de 4 portes »	250,00 €
- volets endommagés	125,00 €
- remplacement des plafonniers	200,79 €
- nettoyage	510,18 €

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 vertu de 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.

S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

En l'occurrence, aucun état des lieux d'entrée et aucun état des lieux de sortie n'a été dressé.

Les locataires sont dès lors présumés avoir reçu l'objet loué en bon état de réparations locatives et ils doivent donc le rendre en bon état.

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.

Il suffit donc 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.

Le bailleur entend rapporter la preuve en versant aux débats des photos, des factures ainsi que des tickets de caisse.

L'existence de moisissures ainsi que le dysfonctionnement de la hotte ne sont pas contestés par les locataires.

Le bailleur soutient que les locataires n'auraient pas aéré et chauffé suffisamment les lieux loués.

Les locataires affirment qu'à la suite des inondations en juillet 2021 survenues dans les lieux, la maison prise en location était affectée d'humidité et de traces de moisissures et que le bailleur malgré les réclamations faites n'aurait pas réagi.

Les causes d'apparition des moisissures sont multiples et peuvent relever tant d'un défaut d'aération ou de chauffage de la part du locataire que d'un vice structurel de l'immeuble, auquel intervient l'obligation de garantie du bailleur. Les dommages pourraient également trouver leur origine dans l'inondation survenue.

En l'occurrence, le tribunal retient que ni la preuve de l'origine des moisissures n'est rapportée en l'espèce, ni que les locataires auraient informé le bailleur de la présence de l'humidité et qu'ils l'auraient mis en demeure d'y remédier.

Les locataires n'ont dès lors pas établi une absence de faute dans leur chef dans l'apparition de moisissures ou l'existence d'un vice imputable au bailleur.

Il s'ensuit que la demande du bailleur en allocation de la somme de 411,54 € à titre de remise en peinture des murs affectés de moisissures est à déclarer fondée.

En ce qui concerne les dégâts causés à la hotte aspirante, les locataires n'ont pas prouvé qu'ils ont eu lieu sans leur faute et ils sont dès lors responsables du dommage causé.

PERSONNE1.) demande à ce titre le montant de 881,43 €

S'agissant du remplacement de la hotte pour un coût de 881,43 € il y a lieu d'appliquer un coefficient de vétusté de 50 % à la suite d'un usage des lieux pendant cinq années.

Il y a partant lieu d'accorder au bailleur la somme arrondie de 441.- € de ce chef.

Concernant les autres dégâts invoqués par le bailleur, force est de constater que les photos produites en cause sont dépourvues de force probante en l'absence d'élément permettant d'établir la date à laquelle elles ont été prises. De même, les factures et les tickets de caisse ne permettent d'établir la réalité des dégradations invoquées par le bailleur.

Il résulte des développements qui précèdent que la demande du bailleur en paiement des réparations locatives est fondée pour les montants de 411,54 € et de 441.- € soit pour le montant total de 852,54 €

### **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 en la forme;

**donne acte** à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande;

**dit** que la demande en résiliation et en déguerpissement est devenue sans objet;

**déclare** la demande en paiement des arriérés de loyer fondée jusqu'à concurrence du montant de 8.952,50 €

**déclare** la demande en paiement de dégâts locatifs fondée pour le montant de 852,54 €

**condamne** PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) la somme de (8.952,50 € + 852,54 € =) **9.805,04 €** avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit le 11 mars 2024, jusqu'à solde;

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

**condamne** PERSONNE2.), 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.