

No. 1066/24
du 23 septembre 2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, vingt-trois 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 :

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

parties demanderesses,

représentées par Maître Nicolas BANNASCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

- 1) **PERSONNE3.)**,
- 2) **PERSONNE4.)** et
- 3) **PERSONNE5.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

représentées par Maître Daniel BAULISCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

Faits :

Suivant une requête déposée en date du 26 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 lundi, 26 janvier 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, 16 septembre 2024.

Le représentant des parties demanderesse, Maître Nicolas BANNASCH, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

Maître Daniel BAULISCH, le représentant des parties défenderesses, fut entendu en ses explications.

Sur ce le tribunal de paix de Diekirch prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé à l'audience publique de ce jour à laquelle le tribunal rendit

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 26 octobre 2023, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à leur payer la somme de 14.769,20.- euros avec les intérêts tels que de droit à partir de la demande en justice jusqu'à solde du chef d'arriérés de loyer et de charges locatives, d'indemnité de relocation, de factures de mazout, travaux d'électricité et d'installateur.

Les requérants soutiennent que leurs anciens locataires auraient résilié le bail par écrit du 30 octobre 2022 moyennant un préavis de 3 mois.

A l'audience du 16 septembre 2024, les requérants ont encore précisé que les loyers pour les mois d'octobre à décembre 2022 n'auraient pas été payés. Les parties défenderesses auraient quitté les lieux en janvier 2023 en les laissant dans un état inhabitable notamment en raison d'importants dégâts des eaux causés par les locataires en raison du défaut de remplissage du réservoir à mazout. Les dommages y relatifs se seraient élevés à plus de 60.000.- euros et auraient été pris en charge pas l'assurance des bailleurs. Toutefois, en raison de l'envergure des travaux de remise en état à effectuer, les lieux n'auraient pas pu être reloués pendant les mois de février et mars 2023. Le jour-même de la remise des clés le 13 janvier 2023, les bailleurs auraient fait remplir le réservoir à mazout d'une quantité équivalente à celle existante en début de bail. Le coût y relatif se chiffrerait à 1.751,52.- euros. Par ailleurs, les défendeurs seraient encore redevables des taxes communales à hauteur de 2.535,73.- euros ainsi que des coûts pour travaux d'électricité et de révision de la chaudière et du brûleur.

PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) se sont rapportés à prudence de justice quant à la demande relative aux arriérés de loyer et de charges locatives. Ils ont contesté l'indemnité d'indisponibilité dans son principe et son quantum. S'agissant de la demande relative à la facture de mazout, ils ont exprimé leurs doutes alors qu'ils estiment que le réservoir n'aurait pas été vide à leur départ. Par voie reconventionnelle, ils ont requis la condamnation des demandeurs au paiement de la somme de 4.000.- euros à titre de restitution de la garantie locative, à compenser le cas échéant avec une éventuelle créance des anciens bailleurs.

Le tribunal constate que suivant contrat de bail entre parties du 4 novembre 2020 ayant pris effet au 1^{er} janvier 2021, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) une maison sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.000.- euros, payable d'avance au premier de chaque mois. Le contrat stipule encore que les taxes communales et les frais de chauffage sont à charge des locataires.

Le paiement de la garantie locative conventionnelle de 4.000.- euros par les locataires en date du 30 novembre 2020 n'est pas contesté et résulte du virement versé en cause.

Par courrier en date du 30 octobre 2022, les locataires ont résilié le bail avec effet au 30 janvier 2023.

Il résulte du décompte versé par les parties demanderesses que les loyers pour les mois d'octobre à décembre 2022 n'ont pas été payés. Ce constat n'est pas éterné par les pièces soumises par les défendeurs alors que le paiement du 18 décembre 2020 a été imputé sur le loyer du mois de janvier 2023. La demande afférente est donc à déclarer fondée pour le montant de **6.000.- euros**.

C'est encore à bon droit que les requérants réclament le montant de **2.535,73.- euros** à titre d'arriérés de charges locatives, cette demande étant étayée à suffisance par le contrat de bail respectivement les factures de taxes communales versées en cause.

D'après le procès-verbal d'état des lieux d'entrée du 4 janvier 2021, les lieux étaient, mis à part quelques points mineurs, en bon état et la cuve à mazout affichait un taux de remplissage d'à peu près 40%. Lors de l'état des lieux de sortie du 13 janvier 2023, ledit réservoir était certes rempli à concurrence d'un tiers environ, mais il découle de l'attestation testimoniale du maître chauffagiste-installateur PERSONNE6.) qu'au matin du même jour, le réservoir était vide, raison pour laquelle le brûleur du chauffage s'était arrêté. La facture de la société SOCIETE1.) du 13 janvier 2023 confirme que le remplissage du réservoir a été fait en cours de journée et en tout cas avant l'établissement de l'état des lieux de sortie. Le tribunal estime dès lors que les parties requérantes sont fondées à réclamer le paiement du montant de **1.751,52.- euros** à titre de frais de mazout.

En ce qui concerne les dégâts locatifs dont font état les requérants et de l'indemnité d'indisponibilité subséquente, le tribunal rappelle qu'il est admis que la reprise de jouissance des lieux par le bailleur n'est pas nécessairement exclusive de la notion d'indisponibilité des lieux. Il en est notamment ainsi lorsque les lieux ne sont pas restitués en leur pristin état par le locataire et que des travaux sont nécessaires afin de réparer les lieux. L'indemnité d'indisponibilité couvre le préjudice subi par le bailleur du fait de la perte de jouissance des lieux. L'indemnité est due pendant la durée nécessaire à la constatation des dégâts et pendant la durée des travaux de remise en état (M. HARLES, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, P. 31, n° 2/2001, n° 192).

En l'espèce, les parties requérantes ont versé tant un état des lieux d'entrée qu'un état des lieux de sortie ainsi qu'un rapport d'expertise SOCIETE2.) du 1^{er} mars 2023, un rapport d'expertise intermédiaire SOCIETE3.) du 7 mars 2023 et deux attestations testimoniales.

Sur base de l'ensemble de ces pièces, il faut constater que suite à l'absence de mazout dans le réservoir, le chauffage s'est arrêté et que sous l'effet du gel, les radiateurs, le mitigeur dans la salle de bains et surtout les conduites d'eau ont été endommagés de sorte que d'importantes quantités d'eau se sont déversées dans la maison, dont surtout le salon et la cage d'escalier. Il a encore été constaté que la pompe du circuit de chauffage a été détruite par le gel.

Le tribunal, sans devoir recourir à d'autres mesures d'instruction, constate que les travaux de remise en état nécessaires pour remédier aux prédicts dégâts justifient amplement une durée de deux mois pendant lesquels une habitation et donc une relocation de la maison était impossible (V. rapport SOCIETE2.), page 17 sous « recommandations », rapport SOCIETE3.) sous « Analyse des dommages » et courriel de PERSONNE6.) du 24 avril 2024).

Par conclusion, la demande d'une indemnité d'indisponibilité portant sur un montant de deux mois de loyer, soit **4.000.- euros**, est également à déclarer fondée de chef.

Les postes « facture travaux d'électricité » et « facture installateur pour révision et remise en marche de la chaudière », non autrement contestés, sont étayés par les deux factures versées en cause. Ces demandes sont dès lors fondées pour les montants de **107,78.-** et de **374,17.- euros**.

La demande principale est par conséquent à déclarer fondée pour le montant de (6.000 + 2.535,73 + 1.751,52 + 4.000 + 107,78 + 374,17 =) 14.769,20.- euros.

La demande reconventionnelle relative à la garantie locative est fondée pour le montant de 4.000.- euros, de sorte qu'après compensation judiciaire des deux

créances, PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) sont à condamner à payer à PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) le montant de 10.769,20.- euros.

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 son épouse PERSONNE2.) fondée pour le montant de 14.769,20.- euros ;

déclare la demande reconventionnelle de PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) fondée pour le montant de 4.000.- euros ;

après compensation, **condamne** PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à payer à PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) le montant de 10.769,20.- euros avec les intérêts légaux à partir du 26 octobre 2023 jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) aux frais et dépens de l'instance.

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.