

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, vingt-trois octobre 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.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant par Maître François GENGLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, *partie défenderesse sur reconvention*,

et

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

2. **PERSONNE3.)**, demeurant à B-ADRESSE3.),

parties défenderesses, comparant en personne, *parties demanderesses par reconvention*.

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 6 juin 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, 20 septembre 2024 à 09.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 20 septembre 2024, l'affaire fut utilement retenue de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Maître François GENGLER, comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

Les parties défenderesses, personnellement présentes, furent entendues en leurs moyens de défense.

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

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 6 juin 2024, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer les montants suivants :

Dommages et intérêts pour dégâts locatifs :	30.483,27 €
Décompte charges locatives 2023 :	399,97 €
Arriérés de loyer et avances sur charges août 2023, janvier et février 2024 :	3.600,00 €
Indemnité de relocation :	3.000,00 €
Frais constat d'huissier :	413,47 €

En outre, la partie demanderesse sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000,- €

Il est constant en cause que les parties défenderesses avaient pris en location auprès de la partie demanderesse un logement à L-ADRESSE4.), ceci à partir du 1^{er} octobre 2019 et moyennant paiement d'un loyer de 1.200,- €par mois, avances sur charges comprises.

Par jugement rendu par le Tribunal de Paix de Diekirch en date du 14 décembre 2023, le contrat de bail a été résilié entre parties pour faute dans le chef des locataires qui ont été condamnés au déguerpissement.

Il est encore acquis que les locataires ont quitté les lieux loués au mois de février 2024.

En ce qui concerne la demande en paiement de dommages et intérêts pour dégâts locatifs, les parties n'ont pas versé d'état des lieux d'entrée. Il y a donc lieu de retenir que les locataires sont censés avoir reçu les lieux en bon état.

Force est encore de constater qu'aucun état des lieux de sortie contradictoire n'a été établi entre parties. Il résulte cependant des pièces versées en cause que les locataires ont été informés qu'un état des lieux de sortie serait établi par huissier de justice et qu'ils ont été sommés de s'y présenter. Or les locataires n'ont pas donné suite à cette sommation.

Le Tribunal doit partant se baser sur les constatations de l'huissier de justice ainsi que sur les factures versées en cause pour apprécier l'existence de dégâts ainsi que le montant à allouer au titre de l'indemnisation.

Au vu des tous ces éléments, le Tribunal fixe ex aequo et bono le montant des dommages et intérêts pour dégâts locatifs à 12.500,- € ceci en tenant compte du fait que pas tous les préjudices allégués ne sont établis par pièces, mais également de l'usure normale.

Il y a encore lieu de condamner les parties défenderesses au paiement des arriérés de loyers et d'avances sur charges réclamés pour les mois d'août 2023 ainsi que pour les mois de janvier et de février 2024, les locataires n'ayant pas établi le paiement des mois en question ni d'ailleurs contesté avoir quitté les lieux seulement au courant du mois de février 2024.

En ce qui concerne les arriérés de charges pour l'année 2023, il y a lieu d'allouer au vu des pièces versées en cause le montant de 199,97 € sous déduction des avances du mois d'août 2023 inclus dans la condamnation aux arriérés de loyers et d'avances sur charges (le propriétaire ayant déduit 11 mois d'avances dans son décompte).

Il y a encore lieu de déclarer partiellement fondée la demande en paiement d'une indemnité de relocation respectivement d'indisponibilité alors que le propriétaire a dû faire des travaux de rénovation afin de pouvoir relouer l'immeuble suite aux dégâts locatifs causés. Il y a lieu d'allouer de ce chef le montant de 2.000,- € correspondant à deux mois de loyer.

Finalement, il y a également lieu d'allouer le montant réclamé au titre des frais du constat d'huissier, les locataires n'ayant pas contacté leur propriétaire suite à leur départ pour établir un état des lieux de sortie.

Il est inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à charge de la partie demanderesse alors qu'elle a dû exposer des frais pour faire valoir ses droits en justice. Le montant de l'indemnité est fixé à 300,- €

A l'audience publique du 20 septembre 2024, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont demandé reconventionnellement le paiement du montant de 2.000,- € payé en début de bail à titre de caution.

Il y a lieu de leur en donner acte.

La demande reconventionnelle est recevable en la forme.

Elle est également fondée, le propriétaire ne contestant pas avoir reçu paiement dudit montant.

La caution sera portée en déduction de la condamnation à intervenir à charge des locataires.

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 ;

la **déclare** partiellement fondée ;

partant,

déclare la demande de PERSONNE1.) fondée pour le montant de 12.500,- € à titre de dommages et intérêts pour dégâts locatifs, le montant de 199,97 € au titre du décompte des charges 2023, le montant de 3.600,- € au titre des arriérés de loyer et d'avances sur charges pour les mois d'août 2023 ainsi que de janvier et de février 2024, le montant de 2.000,- € à titre d'indemnité d'indisponibilité et le montant de 413,47 € au titre des frais du constat d'huissier, chaque fois avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice – 6 juin 2024 – jusqu'à solde ;

partant, sous déduction de la caution d'un montant de 2.000,- € **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 16.713,44 € avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice – 6 juin 2024 – jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 300,- € à titre d'indemnité de procédure ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix directeur à Diekirch, assistée du greffier Alain GODART, 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.