

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 969/2023  
E-BAIL-145/23

## Audience publique du 12 mai 2023

---

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

**PERSONNE1.**), demeurant à L-ADRESSE1.),

- **partie demanderesse** - comparant par Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t :

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

et

**PERSONNE3.**), demeurant à F-ADRESSE3.),

- **parties défenderesses** - comparant chacune en personne.

---

## **FAITS**

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 10 mars 2023 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 19 avril 2023.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, le mandataire de la partie demanderesse et les parties défenderesses entendus en leurs moyens et explications.

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

## le jugement

qui suit :

Par requête déposée le 10 mars 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir condamner les parties défenderesses solidairement au paiement des arriérés de loyers et de charges des mois de juin, juillet et août 2022 à hauteur de 5.100 €, une indemnité de relocation de 1.700 €, des frais de remise en état à hauteur de 3.606,44 €, des frais de remise en peinture à hauteur de 1.040 € et des charges locatives à hauteur de 1.399,46 € avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde. Le demandeur sollicite encore la compensation avec la garantie locative à hauteur de 2.800 € et requiert une indemnité de procédure de 1.000 € ainsi que la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, le requérant expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 14 mai 2020, il a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.400 € et des avances sur charges de 150 € par mois, augmentées à 300 € à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Par jugement du 3 juin 2022, le contrat de bail fut résilié et les parties défenderesses condamnées à déguerpir du logement dans un délai de 2 mois à partir de la notification du jugement à intervenir. Les locataires ont quitté les lieux en date du 30 août 2022.

A l'audience des plaidoiries, le requérant affirme que l'appartement aurait dû faire l'objet de certaines réparations et rénovations, de sorte que l'appartement n'aurait pu être reloué qu'à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2022. Il explique encore qu'il résulte de l'état des lieux de sortie que « dans la porte d'entrée le chambranle et la serrure sont déformés », de sorte qu'il réclame la somme de 3.606,44 € sur base d'un devis daté du 26 janvier 2023. Il admet à l'audience des plaidoiries que l'appartement a certes été reloué à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2022, mais qu'il n'avait pas encore l'argent pour commander ou remplacer la porte d'entrée. Quant aux frais de peinture, il affirme avoir refait la peinture ensemble avec son fils et qu'ils ont travaillé pendant 4 jours, de sorte qu'il réclame la somme de (20 € x 32 heures =) 640 € et le montant de 400 € à titre de frais de matériel.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) « trouvent le devis de la porte exagéré », mais ne contestent pas autrement les autres postes réclamés.

### Motifs de la décision

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Il ressort des pièces versées en cause et des déclarations à l'audience que le bailleur a certes reloué l'appartement à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2022, mais qu'il n'a pas encore remplacé la porte d'entrée de l'appartement. Au vu de la contestation des parties défenderesses et au vu du fait que le propriétaire a seulement fait établir un devis pour la porte d'entrée datant du 26 janvier 2023, il y a lieu de fixer le montant de la réparation de la porte d'entrée, ex aequo et bono à 1.500 €

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne contestant pas les autres volets de la demande, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par le requérant pour les autres chefs de la demande pour le montant de 6.439,46 € déduction faite de la garantie locative

Aux termes du contrat de bail, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) se sont engagés solidairement et indivisiblement à l'égard du bailleur. Il convient partant de les condamner solidairement à la somme précitée.

#### L'indemnité de procédure

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation luxembourgeoise, arrêt n° 60/15 du 2 juillet 2015).

PERSONNE1.) n'ayant pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge les frais exposés non compris dans les dépens, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

### **Par ces motifs**

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**r e ç o i t** la demande en la forme,

**d i t** la demande en paiement fondée à hauteur de  $((5.100 + 1.700 + 2.540 + 1.399,46) - 2.800 =) 7.939,46$  €

partant, **c o n d a m n e** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) le montant 7.939,46 € avec les intérêts légaux à partir du 10 mars 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

**d i t** non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure;

**c o n d a m n e** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

*Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Caroline ROLLER, juge de paix, assistée de la greffière Dominique SCHEID, qui ont signé le présent jugement.*