

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n°408/2024  
E-BAIL-332/23

## Audience publique du 16 février 2024

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

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

**partie demanderesse,**

**partie défenderesse sur reconvention**, comparant par Maître Arzu AKTAS, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

et

**PERSONNE2.)** et

**PERSONNE3.)**,

les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

**parties défenderesses,**

**parties demanderessees par reconvention**, comparant par Maître Clémence REMIER, avocat, en remplacement de Maître Sanae IGRI, avocat à la Cour, demeurant à Pétange.

---

### Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 27 juin 2023 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

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 12 juillet 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 11 octobre 2023.

Après quatre refixations à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 2 février 2024, les mandataires des parties entendues 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 27 juin 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 les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à lui payer la somme de 1.675.- euros avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 27 février 2023, sinon à compter du jour de la demande en justice, jusqu'à solde. La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 750.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, la requérante expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 22 septembre 2022, elle a pris en location un studio d'environ 30 m<sup>2</sup> dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.) dont les bailleurs sont PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Elle soutient que suite à la résiliation du contrat de bail, d'un commun accord des parties, après constatation de la présence de moisissures dans le studio loué le rendant impropre à sa destination, les parties défenderesses se sont engagées lors de la remise des clés et de l'état des lieux de sortie du 6 novembre 2022, sans préjudice quant à une date plus exacte, à lui restituer la somme de 1.675.- euros du chef de la caution de 1.300.- euros et du demi loyer du mois de novembre 2022 à hauteur de 375.- euros. Elle fait valoir que malgré mise en demeure du 27 février 2023, les parties défenderesses refusent de lui restituer ces montants.

A l'audience des plaidoiries du 2 février 2024, la requérante explique qu'après un mois d'occupation dans les lieux loués, d'importantes moisissures sont apparues qui ont rendu l'appartement impropre à l'habitation. Elle affirme avoir informé les bailleurs de ces problèmes et que ces derniers ont accepté une résiliation du contrat en reprenant les clés et en affirmant vouloir s'occuper des problèmes. Elle fait valoir que lors de la remise des clés en date du 16 novembre 2022, les bailleurs se sont engagés à lui remettre la caution de 1.300.- euros payée en début de bail ainsi que la moitié du loyer du mois de novembre 2022 à hauteur de 375.- euros. A l'appui de sa demande, elle verse une attestation testimoniale établie par sa sœur PERSONNE4.) qui a été présente lors de la remise des clés.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) concluent au rejet des demandes dirigées à leur encontre et contestent la version des faits telle que présentée par la requérante. Ils soutiennent qu'en début de bail, les lieux loués étaient en parfait état de location et ils contestent avoir accepté une résiliation d'un commun accord du contrat de bail conclu entre parties. Ils affirment que la locataire a résilié le bail de façon unilatérale, sans respecter le délai de préavis et l'échéance du contrat de bail. Ils contestent également s'être engagés à restituer la garantie locative et la moitié du loyer du mois de novembre 2022.

Ils font valoir que l'attestation de la sœur de la requérante n'est pas concluante et pertinente et que PERSONNE4.) précise notamment que les bailleurs ont refusé de signer les papiers lors de la remise des clés.

Les défendeurs soutiennent que PERSONNE1.) a rendu les lieux dans un état déplorable. Ils expliquent néanmoins qu'aucun état des lieux de sortie n'a été dressé en bonne et due forme. Ils vont valoir qu'il a été convenu entre parties que PERSONNE1.) devait contacter son assureur.

A titre reconventionnel, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent à voir condamner PERSONNE1.) au paiement du montant de 2.177,40 euros à titre de frais de remise en état, déduction de la garantie locative déjà faite. A l'appui de leur demande, ils versent deux devis, le premier établi par la société SOCIETE1.) en date du 9 janvier 2023 pour la remise en peinture de l'appartement pour un montant de 1.499,60 euros et le second établi par la société SOCIETE2.) s.à r.l. en date du 11 janvier 2023 pour la fourniture et pose d'un WC chimique et le remplacement du carrelage dans la salle de bain pour un montant de 1.977,80 euros. Ils font valoir que dans le courrier de déclaration à l'assureur, PERSONNE1.) a reconnu être responsable des problèmes d'humidité. Ils versent des photos prises suite au départ de la locataire ainsi que deux attestations de l'agence immobilière en charge de la location du studio.

Ils demandent également à titre reconventionnel à voir condamner PERSONNE1.) à leur payer la totalité des loyers à échoir jusqu'à l'échéance du contrat, le 1<sup>er</sup> octobre 2023, à savoir la somme de (10 x 650 € =) 6.500.- euros. Ils réclament en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE1.) conteste formellement avoir reconnu être à l'origine des moisissures en les déclarant à son assureur. Elle conteste également avoir causé des dommages au carrelage et au WC dans la salle de bains.

Elle formule une offre de preuve par témoin afin d'entendre sa sœur PERSONNE4.) sur les faits suivants :

*« Suite à la résiliation du contrat de bail, d'un commun accord des parties, après constatation de la présence de moisissures dans le studio loué le rendant impropre à sa destination, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) se sont engagés lors de la remise des clés et de l'état des lieux de sortie du 16 novembre 2022, sans préjudice quant à une date plus exacte, à restituer à PERSONNE1.), la somme de 1.675.- euros du chef de la caution de 1.300.- euros et du demi loyer du mois de novembre 2022 à hauteur de 375.- euros. »*

Compte tenu de cet accord entre parties, elle conclut au rejet des demandes reconventionnelles formulées à son encontre.

En tout état de cause, elle donne à considérer qu'elle a pris en location l'appartement en date du 1<sup>er</sup> octobre 2022 et qu'à la fin du mois d'octobre 2022, les lieux étaient impropres à l'usage compte tenu des importantes moisissures. Elle précise que la météo au mois d'octobre 2022 était clémente et que les températures se situaient entre 10 et 18°C pendant tout le mois. Elle conteste que de telles moisissures puissent apparaître en un seul mois par prétendu manque d'aération et elle affirme qu'il est peu probable qu'il n'y ait pas eu d'origine antérieure de ces moisissures, comme p.ex. un dégât des eaux. Elle estime qu'il appartient aux bailleurs de rapporter la preuve que le locataire est à l'origine de ces dégâts.

Elle explique encore qu'avant la remise des clés, il y a eu une réunion entre parties le 10 novembre 2022 et qu'il y a été convenu que les clés seraient remises le 15 novembre 2022. Cette réunion aurait été reportée au 16 novembre 2022 où toutes les parties étaient présentes. Les bailleurs auraient repris les clés sans émettre de réserves. Les bailleurs auraient indiqué qu'ils allaient se charger des problèmes d'humidité. Elle conteste que les bailleurs puissent réclamer plus d'une année par après dix loyers après avoir réceptionné les clés. Elle conteste encore que le fait qu'elle ait contacté son assureur signifie qu'elle accepte une quelconque

responsabilité dans son chef. En ce qui concerne les devis versés en cause, elle fait valoir qu'il n'y a pas de preuve que les travaux ont effectivement été effectués et payés.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne s'opposent pas à l'audition de témoins.

### **Motifs de la décision**

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

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 22 septembre 2022, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> octobre 2022, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 650.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 100.- euros.

Par courrier daté du 10 novembre 2022 remis en mains propres à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.), PERSONNE1.) les a informés qu'elle désire résilier le contrat de bail et qu'elle libérerait le logement le 15 novembre 2022.

La remise des clés a eu lieu en date du 16 novembre 2022 en présence de PERSONNE1.), accompagnée de sa sœur PERSONNE4.) et de PERSONNE2.), accompagnée de l'agent immobilier PERSONNE5.), de l'agence immobilière SOCIETE3.).

Les parties sont en désaccord en ce qui concerne l'issue de la réunion entre parties le 16 novembre 2022 et s'accordent à ce que les témoins PERSONNE4.) et PERSONNE5.) soient entendus.

L'offre de preuve telle que formulée par PERSONNE1.) étant pertinente et concluante pour la solution du litige, il y a lieu de procéder, avant tout autre progrès en cause, à l'audition des témoins PERSONNE1.) et PERSONNE5.).

En attendant le résultat de la mesure d'instruction ordonnée, il y a lieu de réserver les demandes des parties.

### **Par ces motifs :**

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

**reçoit** les demandes principale et reconventionnelle en la forme,

avant tout autre progrès en cause,

**admet** les parties à prouver par l'audition des témoins :

1) PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE3.),

2) PERSONNE5.), demeurant professionnellement à c/o Agence immobilière SOCIETE3.), ADRESSE4.),

les faits suivants :

*« Suite à la résiliation du contrat de bail, d'un commun accord des parties, après constatation de la présence de moisissures dans le studio loué le rendant impropre à sa destination, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) se sont engagés lors de la remise des clés et de l'état des lieux de sortie du 16 novembre 2022, sans préjudice quant à une date plus exacte, à restituer à PERSONNE1.), la somme de 1.675.- euros du chef de la caution de 1.300.- euros et du demi loyer du mois de novembre 2022 à hauteur de 375.- euros »*,

**fixe** jour et heure de l'enquête au mercredi 28 février 2024, à 14:30 heures,

pour autant que de besoin, **fixe** jour et heure de la contre-enquête au mercredi 20 mars 2024, à 14:30 heures,

chaque fois à la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette, Place Norbert Metz, L-4239 Esch-sur-Alzette, dans la salle d'audience numéro 3 au 1<sup>er</sup> étage,

**dit** que, le cas échéant, les parties devront déposer au greffe du tribunal de paix de Luxembourg au plus tard le lundi 4 mars 2024 la liste des témoins qu'ils désirent faire entendre lors de la contre-enquête,

**refixe** l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du mercredi 27 mars 2024, dans la salle d'audience n° 1 au rez-de-chaussée,

**réserve** les droits des parties et les frais

*Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.*