

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, vingt-six mars deux mille vingt-cinq

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 D-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant par Maître Daniel BAULISCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, *partie défenderesse sur reconvention* ;

et

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

partie défenderesse, ayant initialement comparu par Maître Cyril CHAPON, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg et comparant actuellement en personne, *partie demanderesse par reconvention*.

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 10 juillet 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 d'abord refixée au mercredi 20 novembre 2024 et ensuite au mercredi, 12 février 2025 où elle fut utilement retenue de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

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

Le défendeur PERSONNE2.), personnellement présent, fut entendu en ses 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 10 juillet 2024, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à rembourser le montant de 4.200,- € au titre de la garantie locative payée en début de bail. En outre, la partie demanderesse réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 950,- €.

A l'audience publique du 12 février 2025, PERSONNE2.) a demandé reconventionnellement et sous déduction de la garantie locative la condamnation de PERSONNE1.) au paiement du montant de 6.239,09 € à titre de charges locatives, de dommages et intérêts pour dégâts locatifs et de perte financière.

Il y a lieu de lui en donner acte.

La demande reconventionnelle est recevable en la forme.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) avait pris en location auprès de PERSONNE2.) un appartement à L-ADRESSE3.), ceci à partir du 11 août 2021 et pour un loyer de 1.400,- € par mois, avances sur charges de 200,- € par mois y non comprises.

Le contrat de bail avait été conclu pour une durée de deux années, reconductible à durée indéterminée par la suite.

Par courrier du 31 janvier 2023, PERSONNE1.) a résilié le contrat de bail entre parties avec effet au 1^{er} avril 2023, partant avant l'expiration de la durée fixe de deux ans prévue par la convention. Elle y indique avoir convenu avec PERSONNE2.) de quitter le logement à la fin du mois de mars 2023 tout en s'acquittant encore du loyer du mois d'avril 2023.

Le propriétaire PERSONNE2.) a répondu à ce courrier de résiliation par lettre du 14 février 2023 dans lequel il indique que le contrat prendra fin en date du 31 mars 2023 sous certaines conditions. Selon le propriétaire, ces conditions n'auraient pas été respectées par la locataire.

Il y a partant lieu de retenir tout d'abord que les parties avaient trouvé un accord pour résilier le bail à une date antérieure au 11 août 2023 (fin des deux années), à savoir pour le 31 mars 2023.

Un état des lieux de sortie et la remise des clés a été réalisé en date du 31 mars 2023. PERSONNE1.) aurait été présente le jour en question, mais n'aurait pas signé l'état des lieux.

En ce qui concerne la demande de PERSONNE1.) en restitution de la garantie locative payée en début de bail, force est de constater que PERSONNE2.) ne conteste pas le paiement d'une caution d'un montant de 4.200,- €.

La demande de PERSONNE1.) est partant à déclarer fondée pour le montant réclamé, à majorer des intérêts légaux à partir de la demande en justice à défaut de preuve d'une mise en demeure avant cette date.

En ce qui concerne la demande reconventionnelle de PERSONNE2.), celle-ci comprend plusieurs volets.

Le Tribunal reprendra le décompte établi par le propriétaire pour analyser les différents postes.

Tout d'abord PERSONNE2.) réclame le paiement de charges locatives pour les années 2021, 2022 et 2023 sous déduction des avances payées de 200,- € par mois. Plus précisément, le propriétaire réclame pour la période du 11 août au 30 novembre 2021 le montant de 270,22 € (décompte SOCIETE1.) ainsi que le montant de -56,8 € (charges communes de 543,20 € - 600,- € avances). Pour la période du 1^{er} décembre 2021 au 30 novembre 2022, PERSONNE2.) réclame le paiement du montant de 791,91 € (décompte SOCIETE1.) ainsi que du montant de -281,02 € (charges communes de 2.118,98 € - 2.400,- € avances). Finalement pour la période du 1^{er} décembre 2022 au 31 mars 2023, le propriétaire réclame le paiement du montant de 299,57 € (décompte SOCIETE1.) ainsi que du montant de -104,69 € (charges communes de 695,31 € - 800,- € avances). Ces montants résultent à suffisance de droit des pièces versées en cause et d'ailleurs ne sont pas contestés par la locataire. Il y a partant lieu de déclarer ce chef de la demande reconventionnelle fondé pour le montant de 919,19 €.

PERSONNE2.) réclame ensuite le paiement du montant de 200,- € au titre des avances sur charges locatives pour le mois d'avril 2023. Ce chef de la demande est à rejeter, le bail ayant pris fin en date du 31 mars 2023 et les décomptes pour frais locatifs ayant été arrêtés à cette date.

Le bailleur réclame ensuite à titre reconventionnel le paiement de dommages et intérêts pour dégâts locatifs (différents postes pour un montant total de 3.707,90 €). Le contrat de bail conclu entre parties stipulait que les lieux loués se trouvaient dans un « très/bon/nouveau état ». Un état des lieux d'entrée comme indiqué au contrat n'a pas été versé en cause. Comme indiqué ci-avant, l'état des lieux de sortie du 31 mars 2023 n'a pas été signé par la locataire de sorte qu'il ne saurait valoir à titre de preuve. Le Tribunal retient cependant qu'il résulte à suffisance de droit de la facture relative à la rénovation du parquet que ce dernier n'avait pas été entretenu de façon correcte (mention de la société chargée des travaux par le propriétaire : « zu dick Öl aufgebracht »), de sorte que la demande reconventionnelle en paiement du montant de 2.210,53 € est à déclarer fondée. En revanche et au vu des contestations du locataire, les autres postes de la demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts pour dégâts sont à rejeter à défaut d'éléments probants.

PERSONNE2.) réclame encore le paiement du montant de 4.696,- € à titre d'indemnisation pour perte financière alors qu'il a dû effectuer des travaux avant de pouvoir relouer le logement. Il y a tout d'abord lieu de retenir que les parties avaient trouvé un accord pour la fin du bail à la date du 31 mars 2023. Il y a aussi lieu de retenir que le propriétaire n'était pas obligé d'accepter la résiliation anticipée du bail alors que ce dernier avait été conclu pour deux ans. Finalement il a été retenu ci-avant que des travaux de remise en état du parquet étaient requis. Les lieux n'étant pas de suite disponibles à la relocation, le Tribunal estime qu'il y a lieu d'allouer au propriétaire une indemnité équivalente à deux mois de loyer, soit le montant de 2.800,- €. Or PERSONNE1.) ayant déjà payé le montant de 1.400,- € correspondant au mois d'avril, il y a encore lieu d'allouer de ce chef le même montant de 1.400,- € à titre d'indemnité d'indisponibilité.

La demande du propriétaire en paiement de matériel de peinture est à abjurer à défaut de pièce versée en cause.

Finalement, il y a encore lieu de rejeter la demande de PERSONNE2.) en paiement du montant de 606,- € à titre d'indemnité pour changement tardif d'adresse alors que le fait que PERSONNE1.) s'est seulement désinscrite à la Commune en date du 13 avril 2023 ne saurait avoir causé un quelconque préjudice au propriétaire qui à cette époque n'a pas encore pu relouer les lieux à cause des travaux invoqués.

Il y a lieu d'ordonner enfin la compensation des créances réciproques.

Eu égard à l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure est à abjurer.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, les conditions légales n'étant pas remplies en l'espèce.

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 de PERSONNE1.) en la forme ;

la **déclare** fondée ;

partant,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 4.200,- € au titre de la garantie locative avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice – 10 juillet 2024 – jusqu'à solde ;

donne acte à PERSONNE2.) de sa demande reconventionnelle en paiement du montant de 6.239,09 € sous déduction de la garantie locative ;

reçoit la demande reconventionnelle en la forme ;

la **déclare** partiellement fondée ;

partant,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 4.529,72 € avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice – 12 février 2025 – jusqu'à solde ;

ordonne la compensation des créances réciproques ;

rejette la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure ;

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

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour moitié à chacune des parties.

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.