

Texte pseudonymisé

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

Audience publique de vacation du seize juillet deux mille vingt-cinq

Le tribunal de paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch, 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.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, *défendeur sur reconvention*,

comparant par Maître Crina NEGOITA, avocat à la Cour, demeurant à Beckerich,

e t :

PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, *demandeur par reconvention*,

comparant par Maître Dilara CELIK, avocat, en remplacement de Maître Olivier UNSEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 8 avril 2025 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du mercredi, 28 mai 2025 à 14.30 heures, à la Justice

de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », salle n° 1, pour y voir statuer sur le mérite des causes énoncées dans la requête.

Après une remise, l'affaire a été utilement retenue à l'audience publique du mercredi, 9 juillet 2025 à 14.30 heures, et les débats ont eu lieu comme suit :

Maître Crina NEGOITA, comparant pour le demandeur PERSONNE1.), a exposé le sujet de l'affaire et a été entendue en ses moyens et revendications.

Maître Dilara CELIK, en remplacement de Maître Olivier UNSEN, représentant le défendeur PERSONNE2.), a fourni ses moyens et réponses.

Sur ce, le tribunal a pris l'affaire en délibéré et a rendu à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé le

JUGEMENT

qui suit :

Par requête déposée le 8 avril 2025 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, PERSONNE1.) a demandé à voir convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de :

- voir constater « *la validité de la résiliation du contrat de bail existant entre parties avec effet au 2 avril 2024* »,
- voir condamner PERSONNE2.) au paiement du montant de 4.500.- euros à titre de remboursement de la garantie locative,
- voir condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir,
- se voir réserver tous autres droits, dus, moyens et actions.

À l'audience, Maître Crina NEGOITA a réitéré la demande de PERSONNE1.) telle que formulée dans la requête et a contesté le bien-fondé de la demande reconventionnelle d'PERSONNE2.).

Maître Dilara CELIK, quant à elle, s'est opposée au remboursement de la garantie locative par PERSONNE2.) et a demandé à voir condamner PERSONNE1.) à titre reconventionnel au paiement du montant de 8.927,10 euros à titre de frais de peinture et du chef du remplacement d'une fenêtre cassée.

Tant Maître Crina NEGOITA, que Maître Dilara CELIK ont exprimé leur accord relatif à une compensation entre les différents montants éventuellement réduits de part et d'autre.

Appréciation

La demande de PERSONNE1.) est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les formes et délai de la loi.

Il est constant en cause, qu'en vertu d'un contrat de bail signé entre parties en date du 27 décembre 2021, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) à des fins d'habitation, un appartement situé au 1^{er} étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE3.).

En sus, il ressort des pièces et renseignements versés en cause, que le contrat de bail a été résilié avec effet au 1^{er} avril 2024, et qu'un état des lieux de sortie a été dressé et signé le 30 mars 2024 par PERSONNE2.) et PERSONNE3.), à savoir l'ex-épouse de PERSONNE1.) qui a vécu avec ce dernier et les enfants communs dans l'appartement litigieux.

Par ailleurs, nonobstant la question de savoir si le contenu dudit état des lieux de sortie soit opposable à PERSONNE1.) dans la mesure où il est à son avis sommaire et incomplet et a été établi en dehors de sa présence, il échet de constater que PERSONNE1.) ne conteste pas que les lieux loués n'eussent pas été repeints avant le 1^{er} avril 2024, ni qu'une fenêtre de l'appartement ait été cassée.

Par conséquent, étant donné que le contrat de bail des parties disposait que « *La remise en peinture sera faite à la fin du bail à la charge du locataire.* », c'est à bon droit qu'PERSONNE2.) a, à la fin du bail, procédé à la remise en peinture de l'appartement donné en location à PERSONNE1.).

Si, PERSONNE1.) entendait effectivement à ce faire lui-même, tel qu'il l'a prétendu dans un courrier de son mandataire du 4 avril 2024, il va de soi qu'il aurait dû le faire avant le 1^{er} avril 2024, ce qu'il est cependant resté en défaut de faire.

Le dégât causé à une fenêtre n'étant pas non plus contesté par PERSONNE1.), il échet de retenir qu'PERSONNE2.) a, compte tenu des développements qui précèdent, droit au remboursement des frais engendrés par la remise en peinture de l'appartement litigieux et le remplacement de la fenêtre endommagée.

Le quantum de la facture de la société SOCIETE1.) SÀRL du 17 avril 2024, versée en cause par PERSONNE2.) relative à ces travaux, n'ayant pas été remis en cause, il convient de déclarer fondée la demande reconventionnelle d'PERSONNE2.) à hauteur de 8.927,10 euros.

En outre, au regard du fait qu'PERSONNE2.) ne conteste pas le dépôt d'une garantie locative de 4.500.- euros en début de bail, il échet de déclarer fondée en principe la demande principale de PERSONNE1.) à hauteur de 4.500.- euros.

Au vu des créances réciproques, il y a lieu d'ordonner la compensation judiciaire.

Par voie de conséquence et après compensation, il y a dès lors lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 4.427,10 euros (= 8.927,10 euros - 4.500.- euros).

La condition d'iniquité n'étant pas établie, la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer non fondée.

Finalement, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire, les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas réunies.

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,

constate que le contrat de bail des parties du 27 décembre 2021 a été résilié avec effet au 1^{er} avril 2024,

déclare fondées les demandes principale et reconventionnelle à hauteur de 4.500.- euros, respectivement 8.927,10 euros,

ordonne la compensation judiciaire entre les créances réciproques,

partant, **condamne** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de **4.427,10 euros**,

déboute PERSONNE1.) de sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix à Diekirch, assistée du greffier Monique GLESENER, 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.