

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, dix décembre 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.), conducteur, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, *défendeur sur reconvention*,

comparant par Maître Eric FERRANDINI, avocat, en remplacement de Maître Steve ROSA, avocat à la Cour, les deux demeurant à Diekirch, venant en représentation de la société à responsabilité limitée ÉTUDE D'AVOCATS WILTZIUS, ROSA, DE SOUSA SÀRL, ayant son siège social à L-9254 Diekirch, 18, route de Larochette,

e t :

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

partie défenderesse, *demandeur par reconvention*,

comparant par Maître Alycia EMMENECKER, avocat, demeurant à Luxembourg, assistée de son client.

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 3 novembre 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, 26 novembre 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.

À cette audience, l'affaire a été utilement retenue et les débats ont eu lieu comme suit : Maître Eric FERRANDINI, en remplacement de Maître Steve ROSA, comparant pour la partie demanderesse PERSONNE1.), a exposé le sujet de l'affaire et a fourni ses moyens et revendications.

Maître Alycia EMMENECKER, assistée de la partie défenderesse PERSONNE2.), a été entendue en ses explications et moyens de défense.

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 :

Suivant une requête du 3 novembre 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de :

- voir condamner PERSONNE2.) au paiement du montant de 2.000.- euros à titre de remboursement de la garantie locative, avec les intérêts légaux à partir de la première mise en demeure du 20 décembre 2023, sinon de la deuxième mise en demeure du 11 décembre 2024, sinon encore du jour de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir dire que le taux des intérêts légaux sera augmenté de trois points à compter du premier jour du troisième mois suivant la signification du jugement à intervenir,
- voir condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000.- 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 Eric FERRANDINI a réitéré la demande de PERSONNE1.) telle que formulée dans la requête.

Maître Alycia EMMENECKER, quant à elle, s'est opposée au remboursement de la garantie locative en raison de prétendues dégradations affectant la porte d'entrée de

l'appartement loué et a demandé à titre reconventionnel à voir condamner PERSONNE1.) au paiement de frais d'huissier à hauteur de 240,91 euros et au remboursement des frais et honoraires d'avocat que son mandant a exposés dans le cadre de la présente procédure s'élevant au montant total de 817.- euros (= 667.- euros + 150.- euros).

En sus, Maître Alycia EMMENECKER a demandé à voir acter qu'PERSONNE2.) s'engage à utiliser le montant de la garantie locative en vue de la réparation de la porte d'entrée endommagée.

Appréciation

Les demandes principale et reconventionnelle des parties sont à déclarer recevables pour avoir été introduites dans les forme et délai de la loi.

Il est constant en cause, que PERSONNE1.) avait loué à des fins d'habitation un appartement sis à L-ADRESSE2.), et qu'en début du bail, il avait versé une garantie locative de 2.000.- euros.

Par ailleurs, les parties s'accordent pour dire que PERSONNE1.) a restitué les clés des lieux loués à PERSONNE2.) en date du 1^{er} août 2023.

Aucun état des lieux de sortie n'a été dressé par les parties.

Cependant, PERSONNE2.) s'oppose à la restitution de la garantie locative en raison de prétendus dégâts affectant la porte d'entrée de l'appartement litigieux par suite du départ de PERSONNE1.).

L'obligation de restituer la chose en bon état en fin de bail est une obligation de résultat dans le chef du locataire. Le bailleur n'a donc rien à prouver sauf le fait matériel de la dégradation ou de la perte, le locataire étant responsable par le seul fait de la dégradation ou de la perte qui n'existait pas à la conclusion du bail.

De plus, en application de l'article 1732 du Code civil, le locataire répond des dégradations ou pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute.

La présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du Code civil n'est qu'une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute. Cette preuve est rapportée, si le locataire établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée ou que les pertes ou dégâts existaient lors de la délivrance de bien loué, sauf s'il a reconnu que les lieux se trouvaient en bon état.

En l'espèce, il échet de constater qu'il ne résulte d'aucune pièce du dossier que la porte d'entrée de l'appartement sis à L-ADRESSE2.), ait été endommagée à la fin du bail, le constat d'huissier versé en cause ne le documentant pas et la clé *usb* versée en cause par Maître Alycia EMMENECKER étant à écarter des débats pour ne pas avoir été communiquée à la partie adverse.

Au vu des contestations de PERSONNE1.), force est donc de constater qu'PERSONNE2.) est resté en défaut d'établir l'existence des dégradations alléguées.

La demande principale de PERSONNE1.) est partant à déclarer fondée tandis que la demande reconventionnelle d'PERSONNE2.) est à déclarer non fondée dans tous ces différents volets, le constat d'huissier réalisé étant inutile pour l'issue du présent litige et le ministère d'avocat à la Cour n'étant pas obligatoire devant la Justice de paix.

Par conséquent, il échet de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 2.000.- euros à titre de remboursement de la garantie locative versée en début de bail, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 20 décembre 2023, jusqu'à solde, et de dire que le taux des intérêts légaux sera augmenté de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la notification du présent jugement.

Par ailleurs, la demande de PERSONNE1.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée à hauteur de 250.- euros dans la mesure où il serait inéquitable de laisser à sa charge les frais non compris dans les dépens qu'il a dû exposer pour faire valoir leurs droits en justice.

Il y a dès lors lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 250.- euros.

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

P A R C E S M O T I F S

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,

déclare la demande principale fondée,

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **2.000.- euros**, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 20 décembre 2023, jusqu'à solde,

dit que le taux des intérêts légaux sera augmenté de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la notification du présent jugement,

déclare la demande reconventionnelle non fondée,

partant, en **déboute**,

dit fondée la demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 250.- euros,

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de **250.- euros**,

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

condamne PERSONNE2.) 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.