

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, quinze 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 et en instance d'opposition, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

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

partie demanderesse par opposition, *partie défenderesse originaire,*

comparant par Maître José LOPES GONCALVES, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

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

partie défenderesse sur opposition, *partie demanderesse originaire,*

comparant en personne.

FAITS

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit du jugement n° 762/25 du 22 mai 2025, dont le dispositif est conçu comme suit :

« 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 par défaut à l'encontre de PERSONNE1.) et en premier ressort,

reçoit la requête en la forme,

déclare recevable et fondée la demande de PERSONNE2.) en restitution de la garantie locative,

condamne PERSONNE1.) à restituer à PERSONNE2.) le montant de 2.150.- euros,

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

* * * * *

Par suite de la requête d'opposition contre le prédit jugement déposée au greffe le 6 juin 2025 par Maître José LOPES GONCALVES au nom et pour le compte de PERSONNE1.), les parties ont été convoquées pour l'audience publique du jeudi, 19 juin 2025 à 14.30 heures, salle n° 1.

Après deux remises, l'affaire a paru à l'audience publique du jeudi, 4 décembre 2025 à 14.30 heures, et les débats se sont déroulés comme suit :

Maître José LOPES GONCALVES, comparant pour la partie demanderesse par opposition PERSONNE1.), a exposé le sujet de la requête d'opposition et a développé ses moyens.

La partie défenderesse sur opposition 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 jugement n° 762/25 du 22 mai 2025, le tribunal de paix de Diekirch a déclaré recevable et fondée la demande de PERSONNE2.) en restitution de la garantie locative et condamné PERSONNE1.) à restituer à PERSONNE2.) le montant de 2.150.- euros.

Par requête entrée au greffe le 6 juin 2025, PERSONNE1.) a formé opposition contre le jugement n° 762/25 du 22 mai 2025. Dans l'acte d'opposition elle fait valoir une créance de 2.710,66.- euros à titre d'arriérés de loyer et de charges à l'encontre de PERSONNE2.), ceci après déduction de la garantie locative de 2.300.- euros.

À l'audience, PERSONNE1.) a chiffré sa demande y relative au montant de 1.560,66.- euros. Elle a encore conclu à l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

PERSONNE2.) a contesté le décompte présenté par PERSONNE1.). Ainsi, le bail entre parties aurait commencé le 20 février 2020 de sorte qu'elle ne pourrait pas réclamer l'intégralité du mois de février 2020. Par ailleurs, aurait-il quitté le logement et remis les clés le 20 février 2025 et non le 31 mars 2025 tel qu'indiqué par la partie opposante. Le loyer pour les mois de janvier et février 2025 aurait été payé en janvier. Il souligne encore que le décompte ne prendrait pas en compte deux paiements de 250.- euros, respectivement de 312.- euros.

Le jugement n° 762/25 du tribunal de paix de Diekirch du 22 mai 2025 a été rendu par défaut à l'égard de PERSONNE1.) et lui a été notifié le 27 mai 2025.

Son opposition, entrée en date du 6 juin 2025 étant intervenue dans le délai légal de quinze jours tel que prévu à l'article 90 du nouveau code de procédure civile est partant à déclarer recevable.

D'après le contrat de bail versé en cause, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.), contre paiement d'un loyer mensuel de 1.150.- euros, payable d'avance le premier de chaque mois. Le contrat est daté au 30 janvier 2020 et stipule que le bail commence le 1^{er} février 2020.

PERSONNE2.) soutient qu'il n'aurait reçu les clés qu'en date du 20 février 2020.

Il incombe à la bailleresse de rapporter la preuve de la délivrance du bien loué.

Celle-ci restant en défaut de ce faire, il y a lieu d'admettre que la jouissance n'a effectivement commencé que le 20 février 2020.

Le tribunal constate ensuite que PERSONNE1.) a résilié le contrat de bail pour besoin personnel avec effet au 31 janvier 2025.

PERSONNE2.) n'a pas contesté le motif invoqué mais a demandé une prorogation du délai de résiliation. Une prorogation jusqu'au 31 mars 2025 lui a été accordée par jugement de la justice de paix de Diekirch en date du 30 janvier 2025.

PERSONNE2.) prétend avoir quitté les lieux et remis les clés au bailleur en date du 20 février 2025.

Au vu des contestations de la bailleresse et en l'absence du moindre élément probant en ce sens, le tribunal retient que la propriétaire n'a récupéré la jouissance des lieux qu'au 31 mars 2025.

Par conséquent, le décompte entre parties du chef de loyers se présente comme suit :

Loyers à payer :

- 396,55.- euros pour le mois de février 2020 (10/29 x 1.150)
- 11.500.- euros (10 x 1.150 pour mars à décembre 2020)
- 13.800.- euros (12 x 1.150 pour janvier à décembre 2021)
- 13.800.- euros (12 x 1.150 pour janvier à décembre 2022)
- 13.800.- euros (12 x 1.150 pour janvier à décembre 2023)
- 13.800.- euros (12 x 1.150 pour janvier à décembre 2024)
- 3.450.- euros (3 x 1.150 pour janvier à mars 2025)

Soit au total : 70.546,55.- euros

Montants payés par PERSONNE2.) : 69.739,34.- euros – à ce sujet, le tribunal constate que le décompte de PERSONNE1.) a tenu compte de l'intégralité des preuves de paiements versées par PERSONNE2.), y compris le paiement effectué à titre de caution locative. PERSONNE2.), qui a la charge de la preuve des paiements supplémentaires allégués, reste en défaut de ce faire.

Il y a dès lors lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) pour la somme de (70.546,55 – 69.739,34 =) 807,21.- euros, la demande en restitution de la garantie locative étant à plus forte raison à rejeter.

Comme la partie demanderesse par opposition reste en défaut d'établir la condition de l'iniquité requise par la loi, sa demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à rejeter.

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 et en instance d'opposition, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit l'opposition en la forme ;

déclare l'opposition fondée ;

donne acte à PERSONNE1.) de sa demande en paiement d'arriérés de loyer avec charges ;

après compensation avec la garantie locative, **déclare** la demande en paiement des arriérés de loyer avec charges fondée pour le montant de 807,21.- euros ;

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 807,21.- euros avec les intérêts légaux à partir du 6 juin 2025 jusqu'à solde ;

déclare la demande de PERSONNE2.) en restitution de la garantie locative non fondée ;

déboute PERSONNE1.) de sa demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint, assisté du greffier Gilles GARSON, 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.