

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 et Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

- 1) **PERSONNE1.)** et son épouse
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses,

comparant en personne,

e t

PERSONNE3.), demeurant à DK-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

ne comparant pas à l'audience.

F A I T S :

Suivant une requête déposée en date du 16 octobre 2025 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 jeudi, 4 décembre 2025 à la Justice de paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

Après l'appel de la cause à l'audience publique du jeudi, 4 décembre 2025, l'affaire fut utilement retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Les parties demanderesses, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.), exposèrent le sujet de l'affaire et développèrent leurs moyens.

La partie défenderesse ne comparut pas à l'audience.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé à l'audience publique de ce jour à laquelle le tribunal a rendu

le jugement qui suit:

Par requête introduite en date du 16 octobre 2025 devant la Justice de Paix de et à Diekirch, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) devant le tribunal de ce céans afin de le voir condamner au paiement de la somme de 6.236,13.- euros à titre d'arriérés de loyer et de charges locatives pour la période du 1^{er} juillet au 14 octobre 2025.

A l'audience du 4 décembre 2025, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont informé le tribunal que PERSONNE3.) aurait droit à un remboursement du chef du décompte des charges locatives pour la période 2024/2025 pour un montant de 481,49.- euros. Ils ont par ailleurs requis la compensation de leur créance avec la garantie locative de 3.060.- euros réglée par le locataire. Ils ont encore déclaré formuler une demande en paiement de frais de nettoyage et de remise en état de l'appartement à hauteur de 235,81.- euros sur base de trois factures versées en cause. Il y a lieu de leur en donner acte.

PERSONNE3.), bien que régulièrement convoqué ne s'est pas présenté à l'audience du 4 décembre 2025. Il résulte d'un courriel de son représentant daté du 3 décembre 2025 et envoyé à la justice de paix de Diekirch que la partie défenderesse a reçu notification à personne de la convocation à l'audience de sorte qu'il y a lieu de statuer par jugement réputé contradictoire à son égard conformément à l'article 79 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile.

Il résulte des pièces versées en cause que par contrat de bail en date du 29 septembre 2024, ayant pris effet au 15 octobre 2024, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) un appartement avec cave et emplacement intérieur dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.), contre paiement d'un loyer mensuel de 1.530.- euros et d'avances sur charges mensuelles de 260.- euros. Il est constant en cause que le cautionnement prévu par le contrat, a été viré par PERSONNE3.).

Les requérants soutiennent que la partie défenderesse serait restée en défaut de régler les loyers avec avances sur charges pour les mois de juillet à septembre 2025 ainsi que partiellement pour le mois d'octobre 2025, le locataire ayant restitué les clés au 14 octobre 2025.

À défaut de contestations, la demande y relative est à déclarer fondée pour le montant de 6.236,13.- euros.

Le décompte des charges locatives pour l'exercice 2024/2025 fait ressortir un solde en faveur du locataire de (1.741,09 – 2.222,58 =) 481,49.- euros.

Par ailleurs, y a-t-il encore lieu de tenir compte de la garantie locative de 3.060.- euros fournie par le locataire.

Le tribunal constate que dans la requête introductive d'instance, les requérants n'ont ni formulé ni expressément réservé une demande en indemnisation d'éventuels dégâts locatifs. La demande a été formulée pour la première fois à l'audience du 4 décembre 2025. Cette demande est à qualifier de demande nouvelle et est à déclarer de ce fait irrecevable.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) pour la somme de 6.236,13 – 481,49 = 5.754,64.- euros.

Après compensation judiciaire avec la garantie locative s'élevant à 3.060.-euros, il y a lieu de condamner PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) la somme de 2.694,64.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 16 octobre 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

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 la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) de leur demande en paiement de dommages-intérêts pour dégâts locatifs ;

déclare cette demande irrecevable ;

déclare la demande en paiement d'arriérés de loyer, d'avances sur charges et de charges fondée à concurrence de 5.754,64.- euros ;

ordonne la compensation judiciaire entre le montant ci-avant repris et la garantie locative de 3.060.- euros ;

partant, **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) la somme de 2.694,64.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 16 octobre 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE3.) 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.