

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, onze février deux mille vingt-six

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 entre

PERSONNE1.), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant en personne, *partie défenderesse sur reconvention,*

et

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

partie défenderesse, comparant par Maître Christian BOCK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, *partie demanderesse par reconvention.*

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 29 juillet 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 mercredi, 24 septembre 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.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 24 septembre 2025, l'affaire a été fixée au 3 décembre 2025, pour plaidoiries. Elle fut ensuite remise à l'audience publique du 14 janvier 2026 où elle fut utilement retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

La partie demanderesse, comparant en personne, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

Maître Christian BOCK, comparant pour la partie défenderesse, fut entendu en ses moyens de défense.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été remis

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 29 juillet 2025, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer le montant de 2.400,- € au titre de la caution locative payée en début de bail.

Il est constant en cause qu'PERSONNE1.) avait pris en location auprès de PERSONNE2.) un logement à L-ADRESSE3.), ceci à partir du 1^{er} mai 2022.

Il est encore incontesté qu'en début de bail, le locataire a payé une caution locative d'un montant de 2.400,- €.

Les lieux loués ont été libérés pour le 1^{er} mai 2025.

Par la présente requête, PERSONNE1.) sollicite le remboursement de la caution.

L'ancien bailleur PERSONNE2.) s'oppose à la restitution intégrale de la garantie locative en faisant état de dégâts locatifs d'un montant de 1.862,23 € pour lequel elle formule une demande reconventionnelle.

Il y a lieu de lui en donner acte.

Force est tout d'abord de constater que les parties n'ont pas versé d'état des lieux d'entrée.

Il s'en suit que les lieux loués sont censés avoir été en bon état.

Ensuite, il résulte des pièces versées et des renseignements fournis en cause que l'état des lieux de sortie, établi le 2 mai 2025, n'a pas été signé par le locataire bien qu'il était présent.

Les constatations y faites ne lui sont donc pas opposables.

Cependant, l'ancien locataire ne conteste pas que les photos versées en cause aient bien été prises à la fin du bail dans l'objet loué ainsi qu'à l'extérieur.

En tenant compte desdites photos ainsi que du devis versé en cause et en appliquant une certaine vétusté après une durée de location de trois ans, le Tribunal fixe ex aequo et bono le montant redû à titre de dommages et intérêts pour dégâts locatifs à 1.000,- €.

En cours de délibéré, le bailleur a encore indiqué avoir reçu le dernier décompte des charges locatives pour la période du 1^{er} janvier au 1^{er} mai 2025.

De ce décompte, en tenant compte des avances payées, il résulterait un solde de 14,87 € en faveur du locataire.

Le montant de 304,50 € au titre des frais de chauffage et d'eau résulte dûment du décompte SOCIETE1.) versé en cause.

En revanche, les deux autres postes, électricité et SOCIETE1.) (location compteur et établissement du décompte) ne sont pas documentés par pièces respectivement ne sont pas à charge du locataire.

Il y a donc lieu de constater que le propriétaire redoit encore un montant de 295,50 € (600,- € avances – 304,50 €) au titre du décompte des charges 2025.

La demande d'PERSONNE1.) est partant à déclarer fondée pour le montant de 1.695,50 € (2400,- € – 1000,- € + 295,50 €).

Le bailleur a indiqué en cours de délibéré qu'il allait procéder au remboursement du montant de 552,64 €, mais n'a pas établi la réalité d'un paiement. La condamnation à son encontre interviendra partant pour le montant intégral.

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 d'PERSONNE1.) en la forme ;

donne acte à PERSONNE2.) de sa demande reconventionnelle en paiement du montant de 1.862,23 € à titre de dommages et intérêts pour dégâts locatifs ;

reçoit la demande reconventionnelle en la forme ;

déclare les demandes respectives partiellement fondées ;

partant et par compensation, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.695,50 € (dont à déduire le cas échéant le montant de 552,64 € s'il a été payé entretemps) ;

fait masse des frais et dépens 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.