

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, vingt-deux avril 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

e n t r e :

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

partie demanderesse, comparant par Maître Astrid BUGATTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, *partie défenderesse sur reconvention,*

e t

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

partie défenderesse, comparant par Maître Pascale HANSEN, avocat à la Cour, demeurant à Bettendorf, *partie demanderesse par reconvention.*

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 1^{er} avril 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, 21 mai 2025 à 14.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiïrch", pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 21 mai 2025, l'affaire fut fixée au 8 octobre 2025. Elle fut ensuite remise au 3 décembre 2025 où elle fut fixée au rôle général. A la demande de la partie demanderesse elle fut réappelée et fixée à

l'audience publique du 25 février 2026 où elle fut utilement retenue de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Maître Astrid BUGATTO, comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

Maître Pascale HANSEN, comparant pour les parties défenderesses, fut entendue 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

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 1^{er} avril 2025, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer le montant de 6.679,41 € à titre de dommages et intérêts pour dégâts locatifs. En outre, la partie demanderesse réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 800,- €.

Il est constant en cause que PERSONNE2.) avait pris en location auprès de PERSONNE1.) un appartement à L-ADRESSE3.), ceci à partir du 1^{er} janvier 2018 et pour un loyer mensuel de 1.450,- €, avances sur charges de 200,- € par mois comprises.

Le bail a été conclu pour une durée d'un an, tacitement reconductible d'année en année.

Une caution de 2.500,- € a été payée en début de bail.

Les parties n'ont pas établi d'état des lieux d'entrée.

En date du 28 juin 2023, PERSONNE2.) a résilié le contrat de bail pour le 30 septembre 2023.

Le bailleur a récupéré les clés en date du 9 octobre 2023.

Le même jour, un état des lieux de sortie a été établi en l'absence de la locataire.

Comme indiqué ci-avant, PERSONNE1.) réclame le paiement du montant de 6.679,41 € qui s'explique comme suit :

Le décompte des charges pour l'année 2023, non contesté par PERSONNE2.), se chiffre à 1.415,09 €. Ce montant a été déduit par le bailleur de la caution d'un montant de 2.500,- €.

PERSONNE1.) indique ensuite que PERSONNE2.) a causé des dégâts locatifs d'un montant de 7.764,32 €, montant duquel il déduit le solde de la caution (1.084,91 €).

PERSONNE2.) conteste, du moins en grande partie, les dégâts locatifs dont fait état le bailleur et réclame reconventionnellement le remboursement du solde de la caution et l'allocation d'une indemnité de procédure de 500,- €.

Il y a lieu de lui en donner acte.

En ce qui concerne tout d'abord le montant de 249,40 € réclamé pour l'établissement de l'état des lieux de sortie, force est de constater qu'il n'est pas établi par le bailleur qu'il a convoqué PERSONNE2.) pour procéder ensemble à un état des lieux auquel ne devait pas assister une agence immobilière. Il s'ensuit que les frais y relatifs resteront à charge du bailleur.

PERSONNE1.) réclame ensuite le paiement du montant de 212,55 € à titre de frais de débouchage du lavabo de la salle de bains. Or l'état des lieux de sortie ne mentionne aucunement le fait qu'un lavabo aurait été bouché alors que cela pouvait facilement se vérifier. Il s'ensuit que ce chef de la demande est encore à abjurer.

Le bailleur réclame encore le montant total de 5.672,40 € à titre de frais de remise en peinture de l'appartement. L'état des lieux de sortie ne mentionne pas de dégâts aux papiers peints, à l'exception de crochets qui n'ont pas été enlevés, mais indique que les murs sont sales. Dans une pièce, des moisissures sont visibles. En tenant compte de l'usure normale (alors que le bail a pris cours le 1^{er} janvier 2018), il y a lieu d'allouer ex aequo et bono le montant de 2.000,- € au titre des frais de peinture.

PERSONNE1.) réclame encore le paiement du montant de 301,60 € à titre de frais pour l'enlèvement d'ordures. Ce chef de la demande est à abjurer alors que l'état des lieux de sortie n'indique aucunement la présence de déchets dans l'appartement.

Le montant de 23,76 € (facture SOCIETE1.) n'est pas expliqué de sorte que cette demande est à déclarer non fondée.

Le bailleur réclame ensuite le montant de 424,70 € au titre des frais de remplacement d'une fenêtre. L'état des lieux de sortie démontre qu'effectivement

une vitre était cassée. PERSONNE2.) n'a pas contesté être à l'origine de ce dégât. Il s'ensuit que ce chef de la demande est à déclarer fondé.

Pour ce qui est du lave-vaisselle, il est indiqué dans l'état des lieux de sortie que l'appareil fonctionne. Le propriétaire ne saurait partant pas réclamer son remplacement et ce chef de la demande est à abjurer.

PERSONNE2.) ne conteste pas le montant réclamé au titre des frais de remplacement d'un bac pour le réfrigérateur de sorte que ce chef de la demande est à déclarer fondé pour le montant de 99,01 €.

Le Tribunal retient ainsi que la demande de PERSONNE1.) au titre des dommages et intérêts pour dégâts locatifs est à déclarer fondée pour le montant de 2.523,71 €. Sous déduction du solde de la caution, il y a lieu d'allouer le montant de 1.438,80 €.

Les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure sont à abjurer alors qu'elles n'ont pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à leur charge.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, les conditions légales n'étant pas remplies en l'espèce.

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 de PERSONNE1.) en la forme ;

donne acte à PERSONNE2.) de sa demande reconventionnelle en paiement du montant de 1.084,91 € au titre du solde de la caution et du montant de 500,- € à titre d'indemnité de procédure de 500,- €.

reçoit la demande reconventionnelle en la forme ;

déclare la demande de PERSONNE1.) partiellement fondée ;

partant et sous déduction du solde la caution,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.438,80 € avec les intérêts légaux à partir du 28 août 2024 – date d’une mise en demeure par lettre recommandée – jusqu’à solde ;

déclare la demande de PERSONNE1.) non fondée pour le surplus et en **déboute** ;

déclare la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) non fondée et en **déboute** ;

dit qu’il n’y a pas lieu d’ordonner l’exécution provisoire du présent jugement ;

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

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.