

N° 757/2026
du 21.05.2026

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 21 mai 2026

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.), demeurant à B-ADRESSE1.),

partie demanderesse, défenderesse sur reconvention.

comparant par Maître Marc BECKER, en remplacement de Maître Michael WOLFSTELLER, les deux avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

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

partie défenderesse, demandeur par reconvention,

comparant par Maître Daniel CRAVATTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 26 juin 2025 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées par lettre du greffier à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du jeudi, 18 septembre 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.

Après quelques remises, l'affaire a été retenue à l'audience publique du jeudi, 16 avril 2026 à 14.30 heures, où les débats ont eu lieu comme suit :

Maître Marc BECKER, comparant pour la partie demanderesse, a exposé le sujet de l'affaire et a été entendu en ses moyens et revendications, tandis que Maître Daniel CRAVATTE, comparant pour la partie défenderesse, a fourni ses 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 requête du 26 juin 2025, PERSONNE1.) a demandé à voir convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de :

- voir condamner PERSONNE2.) au remboursement de la garantie locative de 3.750.- euros qu'elle a versée en début du contrat de bail ayant existé entre parties, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 10 juin 2025, sinon à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance,
- se voir réserver tous autres droits, moyens et actions.

À l'audience, Maître Marc BECKER a réitéré la demande de PERSONNE1.) telle que formulée dans la requête.

Maître Daniel CRAVATTE quant à lui, a contesté la demande en remboursement de la garantie locative, les loyers des mois de mars, avril et mai 2025 n'ayant pas été payés et motif pris qu'il laisserait d'être établi à quelle date PERSONNE1.) a quitté les lieux loués.

Par ailleurs, Maître Daniel CRAVATTE a, à titre reconventionnel, demandé à voir condamner PERSONNE1.) en raison de dégâts locatifs au paiement des montants de 1.861,82 euros et 327,60 euros.

En outre, Maître Daniel CRAVATTE a demandé à voir condamner PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Appréciation

À titre préliminaire, le tribunal se doit de relever qu'il fera abstraction du courrier versé par Maître Marc BECKER portant la date du 11 mars 2025, celui n'ayant pas été régulièrement communiqué à la partie adverse préalablement à l'audience et ne portant pas de signature de sorte qu'il est dépourvu de force probante et partant de pertinence pour la solution du présent litige.

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 les parties ont d'un commun accord résilié leur contrat de bail avec effet au 30 mai 2025.

Il en découle que PERSONNE1.) était en principe tenue au paiement des loyers stipulés conventionnellement jusqu'à la fin du mois de mai 2025.

Tel que l'a soulevé à juste titre Maître Daniel CRAVATTE, PERSONNE1.) est restée en défaut d'établir qu'elle a effectivement quitté les lieux loués avant le terme convenu entre parties.

Ainsi, faute d'avoir réglé les loyers des mois de mars, avril et mai 2025, dont le montant global équivalait à celui de la garantie locative versée en début de bail, la demande de PERSONNE1.) en remboursement du montant de 3.750.- euros, dont le versement effectif n'a pas été contesté par PERSONNE2.), est à déclarer non fondée.

Concernant le dégât relevé par PERSONNE2.) au niveau du store, il y a lieu de constater que suivant la photo versée en cause, il ne dépasse pas l'usure normale qu'un bailleur doit accepter après une occupation de cinq années et concernant celui relevant du puits, il échet de noter que celui-ci est extérieur aux lieux loués à PERSONNE1.).

La demande de PERSONNE2.) en paiement des montants de 1.861,82 euros et 327,60 euros est dès lors à déclarer non fondée.

Finalement, la condition d'iniquité n'étant pas établie, les demandes des parties en obtention d'une indemnité de procédure sont à déclarer non fondées.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

déclare les demandes principale et reconventionnelle recevables, mais non fondées,

déboute les parties de leurs demandes basées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

fait masse des frais et dépens de l'instance et les **impose** pour moitié à charge de chaque partie.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix, assistée du greffier en chef Alex KREMER, 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.