

No. 788/2023
du 29.06.2023

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 29 juin 2023

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

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

partie demanderesse, *défenderesse sur reconvention*, comparant par Maître Michael WOLFSTELLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

et

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

partie défenderesse, *demanderesse par reconvention*, comparant par Maître Hugo Manuel DELGADO DIAS et Maître Mohamed QADAOUÏ, les deux avocat, en remplacement de Maître Arnaud RANZENBERGER, avocat à la Cour, tous demeurant à Luxembourg.

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 15 juin 2021 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 vendredi, 17 septembre 2021, 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 19 mai 2022 elle fut utilement retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Le mandataire de la partie demanderesse, Maître Michael WOLFSTELLER exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

Le mandataire de la partie défenderesse, Maître Hugo Manuel DELGADO DIAS, fut entendu en ses explications et moyens.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé à l'audience publique du 16 juin 2022 où la rupture du délibéré fut ordonnée.

Après l'appel de la cause à l'audience publique du 20 avril 2023 elle fut utilement retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Le mandataire de la partie demanderesse, Maître Michael WOLFSTELLER exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

Le mandataire de la partie défenderesse, Maître Mohamed QADAoui, fut entendu en ses explications et moyens.

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

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 15 juin 2021, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer les montants suivants :

Loyers d'octobre à décembre 2019 :	4.650,00 €
Frais de remise en peinture du logement :	8.966,86 €
Entretien chauffage :	167,55 €
Remplacement réfrigérateur et four :	698,00 €

En outre, la partie demanderesse réclame le paiement d'une indemnité de procédure de 1.500,- €

A l'audience publique du 19 mai 2022, PERSONNE2.) a demandé reconventionnellement le paiement du montant de 3.100,- au titre de la caution locative payée en début de bail. En outre, PERSONNE2.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500,- €

Il y a lieu de lui en donner acte.

La demande reconventionnelle est recevable en la forme.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) une maison sise à ADRESSE3.), ceci à partir du 1^{er} septembre 2017.

Le contrat de bail était conclu pour la durée d'un an, tacitement reconductible d'année en année.

Les parties sont en désaccord sur la date de la fin de leur bail.

PERSONNE1.) soutient que PERSONNE2.) aurait résilié le contrat de bail par courrier du 21 octobre 2019, ceci avec effet au 30 septembre 2019. Partant, le locataire n'aurait pas respecté la date d'échéance du bail – 1^{er} septembre – et serait redevable du loyer jusqu'au 30 août 2020. Cependant la propriétaire aurait repris possession de son immeuble fin décembre 2019 de sorte qu'elle réclame les loyers pour octobre, novembre et décembre 2019.

PERSONNE2.) de son côté indique que PERSONNE1.) avait déjà résilié par courrier du 21 mars 2018 le contrat de bail, ceci avec effet au 15 août 2018. Il aurait alors recherché un autre logement dans lequel il aurait emménagé en date du 30 septembre 2019. Le même jour, PERSONNE1.) aurait réceptionné les clés de la maison louée à ADRESSE3.). Ceci serait confirmé par note manuscrite sur la première page du contrat de bail.

PERSONNE1.) n'a pas pris position sur la résiliation du bail de sa part en date du 21 mars 2018. Elle conteste avoir reçu les clés en date du 30 septembre 2019.

Le Tribunal retient qu'il résulte à suffisance de droit du courrier daté du 21 mars 2018 que PERSONNE1.) a souhaité mettre fin au contrat de bail existant entre parties.

Partant, elle ne saurait prétendre que le locataire n'aurait pas respecté de préavis en quittant finalement les lieux en date du 30 septembre 2019.

La remise des clés en date du 30 septembre 2019 est établie par la mention y relative sur le contrat de bail versé en cause par PERSONNE1.) alors qu'elle a apposé sa signature sous la mention « J'ai reçu le clé de la maison le 30 septembre 2019 à 19.40 heure ». Le fait qu'elle semble avoir changé d'avis et ajouté la mention « anule » ne saurait emporter la conviction du Tribunal.

Il y a donc lieu de retenir que le contrat de bail a pris fin en date du 30 septembre 2019 et que la demande en paiement de loyers pour la période d'octobre à décembre 2019 est à déclarer non fondée.

PERSONNE1.) réclame encore le paiement de dommages et intérêts pour dégâts locatifs.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) verse un état des lieux daté du 8 novembre 2019 – prouvant qu'elle avait repris possession des lieux bien avant la fin du mois de décembre 2019 – non signé par le locataire. Ce document non étayé par d'autres éléments est dépourvu de toute force probante et la demande en paiement de dommages et intérêts pour dégâts locatifs est à rejeter par voie de conséquence.

En revanche, la demande reconventionnelle en restitution du montant de 3.100,- € au titre de la caution locative est à déclarer fondée, PERSONNE1.) n'ayant pas contesté le paiement dudit montant, prévu dans le contrat, en début de bail.

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 ;

la **déclare** non fondée ;

partant, en **déboute** ;

donne acte à PERSONNE2.) de sa demande reconventionnelle en paiement du montant de 3.100,- € au titre de la caution locative et du montant de 1.500,- € à titre d'indemnité de procédure ;

reçoit la demande reconventionnelle en la forme ;

la **déclare** partiellement fondée ;

partant,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 3.100,- € au titre de la caution locative ;

déclare la demande reconventionnelle non fondée pour le surplus et en **déboute** ;

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

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix directeur adjoint à Diekirch, 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.