

No. 789/2023  
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 Edith REIFF, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

et

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

**partie défenderesse**, *demanderesse par reconvention*, comparant en personne.

---

---

#### FAITS :

Les faits et rétroactes résultent à suffisance de droit du jugement de ce siège n° 504/2023 du 20 avril 2023 dont le dispositif est conçu comme suit :

*« Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,*

***donne acte** à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande du montant de 3.500,- € au titre du loyer des mois de février et de mars 2023 ;*

***reçoit** la demande en la forme ;*

*la **déclare** d'ores et déjà fondée au titre des arriérés de loyers ainsi de la résiliation du bail et du déguerpissement du locataire ;*

*partant,*

*condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 10.500,- € avec les intérêts légaux à partir du 9 janvier 2023 sur le montant de 7.000,- € et à partir du 23 mars 2023 sur le montant de 3.500,- € chaque fois jusqu'à solde ;*

*ordonne l'exécution provisoire de la prédite condamnation nonobstant appel et sans caution ;*

*déclare le bail résilié entre parties ;*

*pour autant que de besoin, condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de **40 jours** à partir de la notification du présent jugement ;*

*au besoin, autorise la partie demanderesse à faire expulser la partie défenderesse dans les formes légales et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;*

*en ce qui concerne la demande en paiement de dommages et intérêts pour dégâts locatifs et d'une indemnité de procédure **refixe** l'affaire à l'audience publique du jeudi, 1<sup>er</sup> juin 2023 à 15.45 heures ;*

*condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance. »*

Après l'appel de la cause à l'audience publique du 1<sup>er</sup> juin 2023 elle fut utilement retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

La mandataire de la partie demanderesse, Maître Edith REIFF exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

PERSONNE2.) 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 :

Revu le jugement no. 504/2023 rendu par le Tribunal de Paix de céans en date du 20 avril 2023 et ayant réservé la demande de PERSONNE1.) en paiement de dommages et intérêts pour dégâts locatifs et d'une indemnité de procédure.

A l'audience publique du 1<sup>er</sup> juin 2023, PERSONNE1.) a déclaré augmenter sa demande en paiement de dommages et intérêts pour dégâts locatifs au montant de 22.578,38 €

Il y a lieu de lui en donner acte.

Il est constant en cause que PERSONNE2.) avait pris en location auprès de PERSONNE1.) une maison unifamiliale à L-ADRESSE3.), ceci à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018 et pour un loyer mensuel de 1.500,- € En date du 12 août 2022, les parties ont convenu d'une majoration du loyer à 1.750,- € par mois.

Les parties s'accordent pour dire qu'aucun état des lieux d'entrée n'a été établi. Partant les lieux loués sont censés avoir été en bon état.

Le locataire PERSONNE2.) a quitté les lieux loués en date du 31 mars 2023. Le même jour, un état des lieux de sortie contradictoire a été établi.

Il résulte de cet état des lieux de sortie que certains dégâts ont été constatés, dégâts dépassant l'usure normale.

PERSONNE1.) demande de ce chef le paiement du montant de 22.578,38 € en se basant sur un devis établi par l'entreprise SOCIETE1.) suite à une visite de la maison en date du 6 février 2023 déjà.

PERSONNE2.) conteste le montant réclamé. Il admet l'existence de dégâts locatifs concernant notamment le revêtement du sol et la canalisation. PERSONNE2.) offre le paiement de la moitié du montant réclamé.

Au vu des pièces versées et des renseignements fournis en cause, le Tribunal fixe ex aequo et bono le montant de l'indemnité à allouer pour dégâts locatifs au montant de 11.000,- €

Il est inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à charge de la partie demanderesse alors qu'elle a dû exposer des frais pour faire valoir ses droits en justice. Le montant de l'indemnité est fixé à 300,- €

A l'audience publique du 1<sup>er</sup> juin 2023, PERSONNE2.) a demandé reconventionnellement le paiement du montant de 4.500,- € au titre de la garantie locative payée en début de bail.

Il y a lieu de lui en donner acte.

La demande reconventionnelle est recevable en la forme.

PERSONNE1.) n'ayant pas contesté le paiement dudit montant à titre de caution, il y a lieu de déclarer la demande reconventionnelle fondée.

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, en continuation de cause et en premier ressort,

**donne acte** à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande en paiement de dommages et intérêts pour dégâts locatifs au montant de 22.578,38 €;

**déclare** ce chef de la demande partiellement fondé ;

partant,

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 11.000,- € avec les intérêts légaux à partir du 1<sup>er</sup> juin 2023 jusqu'à solde ;

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 300,- € à titre d'indemnité de procédure ;

**donne acte** à PERSONNE2.) de sa demande reconventionnelle en paiement du montant de 4.500,- € au titre de la caution ;

**reçoit** la demande reconventionnelle en la forme ;

la **déclare** fondée ;

partant,

**condamne** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 4.500,- €;

**ordonne** la compensation des créances réciproques ;

**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 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.