

Texte pseudonymisé

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

**No. 897/24
du 16 juillet 2024**

Audience publique de vacation du mardi, seize juillet deux mille vingt-quatre

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 :

- 1) **PERSONNE1.)** et son époux
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses,

représentées par Maître Anne-Catherine FRIEDERES, avocat, en remplacement de Maître Michael WOLFSTELLER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Diekirch,

e t :

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

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

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 24 août 2023 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, 13 octobre 2023, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 20 juin 2024 et les débats eurent lieu comme suit.

Maître Anne-Catherine FRIEDERES, représentante des parties demanderesse, donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa le sujet de l'affaire.

Maître Daniel CRAVATTE, représentant de la partie défenderesse, exposa 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 fixé,

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 24 août 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE3.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer le montant de 2.500,- € au titre de la garantie locative payée en début de bail.

A l'audience publique du 20 juin 2024, PERSONNE3.) a demandé reconventionnellement la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement du montant de 8.818,51 € se décomposant comme suit :

- décomptes charges :	3.469,95 €
- dégâts locatifs :	5.000,00 €
- frais d'huissier pour constat :	348,56 €

Il y a lieu de lui en donner acte.

La demande reconventionnelle est recevable en la forme.

Il est constant en cause que les parties requérantes avaient pris en location auprès de la partie défenderesse un logement sis à L-ADRESSE2.), ceci à partir du 1^{er} juillet 2019.

Les locataires ont payé un loyer mensuel de 1.250,- € et des avances sur charges d'un montant de 150,- € par mois.

Au mois de janvier 2023, les locataires ont quitté les lieux loués.

Les parties s'accordent pour dire qu'en début de bail, une caution locative de 2.500,- € a été payée, caution dont les locataires demandent actuellement le remboursement.

La partie défenderesse ne s'oppose pas à ladite demande, mais fait valoir plusieurs créances à l'encontre de ses anciens locataires (énoncées ci-avant).

En ce qui concerne les décomptes des charges locatives, le Tribunal retient qu'au vu des pièces versées et des renseignements fournis en cause, la demande de PERSONNE3.) est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 3.469,95 € les contestations des locataires n'étant par ailleurs nullement circonstanciées.

En ce qui concerne les dégâts locatifs, force est tout d'abord de retenir qu'à défaut d'état des lieux d'entrée, les locataires sont présumés avoir reçus les lieux loués en bon état.

Il est constant en cause que les parties n'ont pas signé d'état des lieux de sortie contradictoire.

La partie défenderesse a fait dresser un constat d'huissier en date du 25 janvier 2023 et se base sur ledit constat afin de réclamer le paiement de dommages et intérêts pour dégâts locatifs.

Au vu dudit constat et en l'absence de factures relatives aux travaux effectués, le Tribunal fixe ex aequo et bono le montant des dommages et intérêts à allouer pour dégâts locatifs à 1.500,- € ceci en tenant également compte de l'usure normale.

En ce qui concerne la demande en remboursement des frais d'huissier engagés pour le constat mentionné ci-avant, force est de constater que le propriétaire n'a pas établi avoir convoqué ses locataires pour un état des lieux contradictoire, mais semble avoir tout de suite procédé par voie d'huissier. Il y a partant lieu de déclarer la demande reconventionnelle en remboursement des frais y relatifs non fondée.

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.) et PERSONNE2.) en la forme ;

la **déclare** fondée pour le montant de 2.500,- € au titre de la caution locative ;

donne acte à PERSONNE3.) de sa demande reconventionnelle en paiement du montant de 8.818,51 €;

reçoit la demande reconventionnelle en la forme ;

la **déclare** fondée pour le montant de 4.969,95 €;

par compensation, **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) le montant de 2.469,95 € avec les intérêts légaux à partir du 20 juin 2024 jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE1.) et 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 Gilles GARSON, en notre audience publique de vacation 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.