

Texte pseudonymisé

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

**Audience publique du mercredi, neuf octobre 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 :**

**PERSONNE1.),** née le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

**partie demanderesse,** comparant par Maître Janete SOARES, avocat, demeurant à Diekirch,

**et**

1. **PERSONNE2.),** et son épouse

2. **PERSONNE3.), épouse PERSONNE2.),** les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

**parties défenderesses,** comparant par PERSONNE3.), épouse PERSONNE2.), munie d'une procuration en bonne et due forme.

---

**FAITS :**

Suivant une requête déposée en date du 10 juillet 2024 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, 20 septembre 2024 à 09.30

heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 20 septembre 2024, l'affaire fut utilement retenue de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

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

PERSONNE3.), comparant pour les parties défenderesses, fut entendue en ses moyens de défense.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

### **le jugement qui suit :**

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 10 juillet 2024, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer le montant de 1.780,- € au titre de la caution locative payée en début de bail. En outre, la partie requérante réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 750,- €

Il est constant en cause que PERSONNE1.) avait pris en location auprès des parties défenderesses un appartement sis à L-ADRESSE3.), ceci à partir du 1<sup>er</sup> décembre 2013.

Il est acquis en cause qu'en début de bail, PERSONNE1.) a payé une caution d'un montant de 1.780,- € qui n'a pas été remboursée par les propriétaires et constitue l'objet du présent litige.

Le bail a été conclu pour une durée de trois années, tacitement reconductible d'année en année.

Il est encore constant en cause que les propriétaires ne font pas état de dégâts locatifs.

Ils s'opposent cependant à la restitution de la caution en invoquant le fait que PERSONNE1.) n'aurait pas respecté la date anniversaire du bail et partant serait

redevable des loyers et avances sur charges des mois d'octobre et de novembre 2023.

Il résulte des pièces versées et des renseignements fournis en cause que PERSONNE1.) a adressé en date du 24 mai 2023 un courrier à ses bailleurs par lequel elle résilie son contrat avec effet au 1<sup>er</sup> décembre 2023.

Dans ce même courrier, elle demande cependant de pouvoir être déchargée des obligations découlant de son bail à une date antérieure (alors qu'elle a signé un autre bail pour le 1<sup>er</sup> juin 2023 déjà).

A ce courrier, les propriétaires ont répondu par lettre du 4 juin 2023 dans laquelle ils confirment d'une part la réception du courrier de résiliation et d'autre part indiquent ne pas accepter une résiliation anticipée.

Cependant dans cette même lettre, les propriétaires demandent à leur locataire sa date de départ et font part de leur intention de faire des travaux. Au cas où un nouveau locataire pourrait être trouvé avant le 1<sup>er</sup> décembre 2023, PERSONNE1.) serait libérée du bail.

PERSONNE1.) a remis les clés du bien loué à la fin du mois de juin 2023 aux propriétaires. Elle a payé son loyer jusqu'au mois de septembre 2024 inclus.

Il résulte clairement du contrat de bail qu'en principe il y a lieu de respecter la date anniversaire du contrat, soit le 1<sup>er</sup> décembre.

Il résulte cependant d'un message d'PERSONNE3.) que cette dernière a marqué son accord avec une résiliation moyennant respect d'un préavis de trois mois (il y est question du 1<sup>er</sup> mai).

D'un autre côté, les propriétaires ont accepté les clés sans réserves, ont repris possession des lieux, y ont effectués des travaux et ont annoncé leur bien sur internet avant la date anniversaire.

Ils ne sauraient partant exiger de la locataire le respect du bail jusqu'au 1<sup>er</sup> décembre 2023.

Par ailleurs, aucun dégât locatif n'ayant été allégué, le bailleur ne saurait réclamer une indemnité d'indisponibilité.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE1.) en restitution de la caution est à déclarer fondée.

PERSONNE1.) n'ayant pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

Le présent jugement n'étant pas susceptible d'un recours à effet suspensif, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire.

### **PAR CES MOTIFS**

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

**reçoit** la demande en la forme ;

la **déclare** fondée ;

partant,

**condamne** PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.780,- € avec les intérêts légaux à partir du 10 juillet 2024 – date de la demande en justice – jusqu'à solde ;

**déclare** la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure non fondée et en **déboute** ;

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

**condamne** PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) 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 assumé Carole FRIEDERES, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der aler Kiiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.