

N° 550/2025
du 03.04.2025

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 3 avril 2025

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.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant en personne,

e t :

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

partie défenderesse,

comparant par Maître Jean-Louis UNSEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 17 février 2025 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du jeudi, 20 mars 2025 à 14.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », salle n° 1, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire a été retenue lors de l'appel à l'audience publique du jeudi, le 20 mars 2025 à 14.30 heures, et les débats ont eu lieu comme suit :

PERSONNE1.) a exposé le sujet de l'affaire et a été entendu en ses revendications et moyens.

Le mandataire de la partie défenderesse, Maître Jean-Louis UNSEN, a été entendu en ses explications et moyens de défense.

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 déposée le 17 février 2025 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, PERSONNE1.) a demandé à voir convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de :

- voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail des parties du 12 juillet 2024,
- voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.) des lieux loués,
- se voir donner acte qu'il se réserve le droit de réclamer le paiement de loyers venant à échéance en cours d'instance et des dommages et intérêts,
- se voir donner acte qu'il se réserve tous autres droits, dus, moyens et actions,
- se voir donner acte qu'il se réserve le droit de « *faire des visites des lieux au moins tous les 2 mois pendant la durée restante du bail pour garantir que la situation de l'appartement ne s'aggrave pas* »,
- voir condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance, « *comme p. ex. facture atHome* ».

À l'audience, PERSONNE1.) a réitéré sa demande telle que formulée dans la requête et à titre subsidiaire, il a demandé la nomination d'un « *Onofhängegen* » en vue de la vérification de l'état des lieux loués. En sus, il a admis que jusqu'à présent, tous les loyers ont été réglés par PERSONNE2.).

Maître Jean-Louis UNSEN quant à lui, a contesté le bien-fondé des différents volets de la demande de PERSONNE1.) et a demandé à le voir condamner au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Appréciation

La demande de PERSONNE1.) est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

Il est constant en cause qu'en vertu d'un contrat de bail signé entre parties en date du 12 juillet 2024, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) à des fins d'habitation, un appartement situé au deuxième étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer de 1.100.- euros et d'une avance sur charges de 200.- euros.

D'après l'article 1728 du Code civil, le preneur est tenu de deux obligations principales : d'user de la chose louée en bon en bon père de famille et de payer le prix du bail aux termes convenus.

En l'espèce, PERSONNE1.) reproche à PERSONNE2.) de ne pas user de l'appartement loué en bon père de famille au motif que plusieurs semaines après le début du bail, elle n'aurait toujours pas vidé tous les cartons de déménagent et qu'ainsi, l'appartement « *ressemblerait à un lieu de messi* ».

En plus, il reproche à PERSONNE2.) de ne pas le laisser entrer dans l'appartement une nouvelle fois en vue d'une inspection de son état.

En raison de ces prétendus faits, PERSONNE1.) a adressé à PERSONNE2.) une lettre visant la résiliation du contrat de bail des parties.

Dans la mesure où PERSONNE1.) demande dans la requête à voir prononcer la résolution judiciaire du contrat de bail litigieux du 12 juillet 2024, le tribunal considère que PERSONNE1.) renonce actuellement à se prévaloir de sa résiliation unilatérale du bail qui d'ailleurs, n'a pas été conforme aux dispositions contractuelles des parties, ni aux exigences de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Concernant la demande en résolution judiciaire du contrat de bail des parties, il échet de constater que les faits que PERSONNE1.) reproche à PERSONNE2.) sont formellement contestés par cette dernière et ne sont pas appuyés sur des pièces, ni corroborés par le moindre élément objectif du dossier.

Il en découle que les dires de PERSONNE1.) sont restés à l'état de pure allégation.

Il laisse dès lors d'être établi que PERSONNE2.) ne jouisse pas en bon père de famille de l'appartement sis à L-ADRESSE2.).

Concernant les visites de l'appartement par PERSONNE1.) en cours de bail, il convient de relever que conformément aux dispositions contractuelles des parties, celles-ci ne sont autorisées que deux fois par an.

En l'occurrence, il n'est pas contesté par PERSONNE1.) que depuis l'entrée en jouissance de PERSONNE2.) de l'appartement loué au mois de septembre 2024, il l'a déjà visité à deux reprises.

Par conséquent, eu égard aux développements qui précèdent, les différents chefs de la demande de PERSONNE1.) sont à déclarer non fondés.

La condition d'iniquité n'étant pas établie, la demande de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer 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 en la forme,

la **dit** non fondée,

partant, en **déboute**,

déboute PERSONNE2.) de sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

laisse les frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE1.).

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix 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.

