

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, douze mars deux mille vingt-cinq

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.), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant en personne,

et

PERSONNE2.), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, comparant en personne.

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 21 janvier 2025 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 lundi, 26 février 2025 à 14.30 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 26 février 2025, l'affaire fut utilement retenue de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

PERSONNE1.), comparant en personne, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

Le défendeur PERSONNE2.), personnellement présent, fut entendu 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 21 janvier 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer le montant de 5.000,- € à titre d'arriérés de loyers pour la période de février à juin 2024.

La demande, non critiquée à cet égard, est à déclarer recevable en la pure forme alors que l'objet de la demande et les moyens invoqués à l'appui ont été du moins sommairement indiqués (cinq mois de loyers à 1.000,- € par mois sur base d'un contrat de bail).

Quant au fond, PERSONNE1.) indique qu'il a conclu un bail à usage d'habitation avec PERSONNE2.), ceci en date du 1^{er} février 2024 et relatif à un logement à ADRESSE3.).

Cependant, PERSONNE2.) n'aurait jamais payé de loyer. Au mois de juin 2024, la partie défenderesse serait partie des lieux loués.

En date du 13 juillet 2024, PERSONNE2.) aurait signé une reconnaissance de dette pour le montant réclamé de 5.000,- € au titre des loyers redus en exécution du bail conclu entre parties.

La partie défenderesse conteste la demande de PERSONNE1.). Il indique qu'il a effectivement séjourné quelques semaines à ADRESSE3.), alors qu'il travaillait dans le même immeuble pour le compte d'une pâtisserie exploité par le fils de la partie demanderesse.

Force est tout d'abord de constater que le contrat de bail versé par PERSONNE1.) à l'appui de sa demande n'est pas signé par la partie défenderesse mais seulement par le demandeur (à l'endroit prévu pour la signature du locataire).

Ce document ne saurait partant constituer une preuve valable.

Le bail peut être conclu de façon orale mais en application de l'article 1715 du Code civil, si le bail verbal n'a pas reçu d'exécution et que l'une des parties le nie, la preuve par témoins ou présomptions n'est pas admise.

PERSONNE2.) conteste la validité de la convention invoquée par la partie demanderesse.

Il n'est pas établi à suffisance de droit que le contrat de bail invoqué par PERSONNE1.) ait reçu exécution. En effet, aucun loyer n'a été payé. PERSONNE2.) admet certes avoir séjourné pendant un certain laps de temps à l'adresse en question, mais il n'est pas établi à quel titre cela a été le cas, respectivement ce qui aurait été convenu entre parties. Notamment il n'est pas prouvé si l'intention des parties était la conclusion d'un bail d'habitation (et à quel prix) ou s'il s'agissait d'un logement de service éventuellement gratuit respectivement d'une convention d'occupation précaire.

Partant, l'existence d'un bail entre parties n'est pas établie.

PERSONNE1.) invoque encore à l'appui de sa demande un document intitulé reconnaissance de dette.

L'article 1326 du Code civil dispose que l'acte juridique par lequel une seule partie s'engage envers une autre à lui payer une somme d'argent ... doit être constaté dans un titre qui comporte la signature de celui qui souscrit cet engagement ainsi que la mention de la somme ... en toutes lettres. Cette mention doit être écrite de sa main.

En l'espèce, cette dernière condition fait défaut.

Le défaut d'accomplissement des formalités prévues à l'article 1326 du Code civil n'a pas pour sanction la nullité de l'acte juridique même qui fait l'objet de l'acte, mais lui enlève la force probante qui lui est normalement attachée. Il a la valeur d'un commencement de preuve par écrit dès lors qu'il répond aux impératifs d'origine et de contenu de l'article 1347 du même Code (C.A. 12.03.1990, Pasicrisie 28, page 14).

L'acte sous seing privé qui relève de l'article 1326 du Code civil et qui est irrégulier comme n'observant pas les formalités prévues à cet article, cesse de faire foi contre celui qui reconnaît l'avoir souscrit et auquel il est opposé (Cass. 21.03.1991, Pasicrisie 28, page 136).

Partant, le document versé par PERSONNE1.) ne saurait valoir que commencement de preuve par écrit. Or il n'est pas complété par un autre élément de preuve extrinsèque.

Il s'ensuit que la demande 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 **déclare** non fondée ;

partant, en **déboute** ;

laisse les frais et dépens de l'instance à charge de la partie demanderesse.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix directeur à Diekirch, assistée du greffier Alain GODART, 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.