

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 5 juin 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.), commerçant, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant en personne,

e t :

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

partie défenderesse, comparant par Maître Jessica RODRIGUES MACIEL, avocat, en remplacement de Maître Christian HANSEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Mersch.

F A I T S :

Suivant une requête déposée en date du 11 mars 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 jeudi, 24 avril 2025 à 14.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", salle 1, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

Après une remise de l'affaire, celle-ci fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 22 mai 2025 à 14.30 heures, et les débats eurent lieu comme suit :

PERSONNE1.) fut entendu en ses explications et moyens.

La mandataire de la partie défenderesse, Maître Jessica RODRIGUES MACIEL, fut entendue en ses prétentions.

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

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe le 11 mars 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à se présenter devant le tribunal de paix de et à Diekirch pour prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail et pour ordonner le déguerpissement de la locataire des lieux loués.

A l'audience des plaidoiries du 22 mai 2025, PERSONNE1.) maintient ses demandes telles que formulées dans la requête susvisée.

PERSONNE2.) conclut au rejet de l'intégralité des demandes formulées par PERSONNE1.).

Elle réclame, en outre, une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

Motifs de la décision

Il est constant en cause que suite à l'acquisition de l'immeuble situé à ADRESSE2.), en date du 29 décembre 2020, PERSONNE1.) a repris le contrat de bail conclu en date du 1^{er} juillet 2016 par PERSONNE2.) et le propriétaire précédent, portant sur une chambre dans l'immeuble précité.

1. La résiliation judiciaire du contrat de bail

PERSONNE1.) sollicite la résiliation judiciaire du contrat de bail pour faute grave dans le chef de sa locataire.

Il reproche à PERSONNE2.) de ne pas respecter le règlement d'ordre intérieur et notamment de violer les articles 2, 3, 4, 12 et 13 dudit règlement.

Il fait valoir que PERSONNE2.) cuisinerait dans sa chambre malgré interdiction formelle et lui reproche d'avoir filmé sa mère, sans autorisation, durant une brocante organisée par cette dernière.

Il soutient encore que PERSONNE2.) tolérerait que PERSONNE3.) fumerait dans le logement pris en location par ce dernier, malgré le fait que le règlement d'ordre intérieur prévoirait explicitement une interdiction de fumer dans les chambres.

Enfin, il est encore reproché à la locataire de ne pas entretenir, respectivement de ne pas nettoyer sa chambre, ainsi que le fait que cette dernière refuse à son bailleur l'accès aux lieux loués.

PERSONNE2.) conclut au rejet de ladite demande en contestant toute faute dans son chef.

Afin d'établir le bien-fondé de sa demande, PERSONNE1.) verse le règlement d'ordre intérieur ainsi que trois courriers envoyés à PERSONNE2.).

Eu égard aux contestations de PERSONNE2.), PERSONNE1.) ne rapporte pas la preuve des fautes reprochées à sa locataire. Les trois courriers envoyés à PERSONNE2.), constituant des documents unilatéraux, n'établissent pas pour autant les faits allégués.

A défaut de tout autre élément du dossier, les affirmations de PERSONNE1.) restent à l'état de pures allégations.

Faute pour PERSONNE1.) de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de PERSONNE2.), la demande en résiliation judiciaire du contrat de bail requiert un rejet. Par conséquent, la demande de PERSONNE1.) en déguerpissement de la locataire des lieux loués suit le même sort.

2. Les demandes accessoires

PERSONNE2.) réclame une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile dispose que lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.

Le tribunal considère qu'il serait inéquitable de laisser l'entière des frais non compris dans les dépens à la charge de PERSONNE2.). Il convient partant de lui allouer une indemnité de procédure de 500.- euros.

Conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la requête en la forme,

déclare recevables, mais non fondées les demandes de PERSONNE1.) en résiliation judiciaire du contrat de bail ainsi qu'en déguerpissement de la locataire des lieux loués,

déclare recevable et fondée la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure, à concurrence du montant de 500.- euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de **500.- euros**,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne-Laure SEDRANI, 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.