

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, sept mai 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 :

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

parties demanderesses, comparant par Maître Diana RIBEIRO MARTINS, avocat, en remplacement de Maître Fränk ROLLINGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t

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

partie défenderesse, comparant par Maître Pascale HANSEN, avocat à la Cour, demeurant à Bettendorf,

2. **PERSONNE4.)**, demeurant à D-ADRESSE3.),

partie défenderesse, laissant défaut.

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 8 mai 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, 21 juin 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 21 juin 2024, l'affaire fut fixée à l'audience de vacation du 29 juillet 2024, pour plaidoiries. Elle fut ensuite remise au 9 août 2024 et après d'itératives refixations, elle fut utilement retenue en date du mercredi, 23 avril 2025 où les débats eurent lieu comme suit :

Maître Diana RIBEIRO MARTINS, comparant pour les parties demanderesses, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

Maître Pascale HANSEN, comparant pour la partie défenderesse PERSONNE3.), fut entendue en ses moyens de défense.

PERSONNE4.) ne fut pas présent ou représenté à l'audience.

Sur quoi 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 de la Justice de Paix de Diekirch en date du 8 mai 2024, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre déclarer le bail résilié entre parties et ordonner le déguerpissement des locataires. En outre, les parties demanderesses réclament l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500,- €.

Il est constant en cause que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont donné en location à PERSONNE4.) et à PERSONNE3.) une maison d'habitation à L-ADRESSE2.), ceci à partir du 1^{er} juillet 2011 et pour un loyer de 850,- € par mois.

Il a été indiqué à l'audience que PERSONNE4.) n'occupe actuellement plus l'immeuble pris en location. Cependant le contrat de bail entre parties ne semble pas avoir été modifié en ce sens.

Les propriétaires reprochent aux locataires le non-respect des obligations qui leur incombent et sollicitent la résiliation du bail et leur déguerpissement de ce chef.

PERSONNE3.) conteste la demande.

Les propriétaires font tout d'abord état d'un accord entre parties selon lequel les locataires allaient procéder à la rénovation de deux pièces de la maison louée. Or cette rénovation n'aurait été réalisée que partiellement.

PERSONNE3.) confirme qu'il avait été convenu oralement que les locataires allaient aménager deux pièces au grenier. Cela aurait été fait pour une pièce, mais pour la deuxième, les propriétaires seraient en défaut de solliciter l'autorisation pour l'installation d'une fenêtre VELUX auprès de l'Administration communale.

Le Tribunal retient que les propriétaires sont restés en défaut d'établir que les locataires n'auraient pas respecté leurs engagements au sujet de l'aménagement de deux pièces de la maison.

En effet, aucun élément probant n'a été fourni à ce sujet si ce n'est le fait que PERSONNE3.) elle-même admet l'arrangement entre parties. Or elle n'est pas contredite dans son affirmation concernant l'installation d'une fenêtre en toiture alors qu'une autorisation pour la modification de l'immeuble loué ne saurait être sollicitée par le locataire auprès de l'autorité communale.

Ainsi le premier reproche des bailleurs est à déclarer non fondé.

En deuxième lieu, les propriétaires reprochent à leurs locataires de leur refuser la visite de l'immeuble loué.

Les parties demanderesses soutiennent ainsi que lors de leurs visites, les locataires n'auraient pas montré toutes les pièces de la maison.

Un seul élément probant est versé en cause, à savoir un rapport d'expertise de 2021. L'expert, chargé par les propriétaires d'établir un état des lieux, retient qu'il n'a pas été autorisé de prendre des photos dans l'espace habitable au niveau +1 (grenier aménagé) pour des « raisons privées à la locataire ».

PERSONNE3.) admet qu'elle n'a pas autorisé l'expert à visiter la chambre de son fils en l'absence de ce dernier.

Ce fait à lui seul ne constitue cependant pas de faute justifiant la résiliation du bail, le fait remontant de surcroît à 2021.

En troisième lieu, les propriétaires soutiennent que PERSONNE3.) exerce une activité commerciale dans les lieux loués, à savoir l'activité de « Dagesmamm », et partant affecterait la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée.

Là encore, il y a lieu de retenir qu'aucune preuve n'est versée à l'appui des allégations des bailleurs.

PERSONNE3.) conteste qu'elle exercerait une quelconque activité commerciale. Elle indique qu'un enfant fait l'objet d'un placement dans sa famille depuis six années.

Cette circonstance ne saurait valoir comme faute justifiant une résiliation du contrat de bail.

Il s'ensuit que les propriétaires sont à débouter de leur demande tendant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement.

Eu égard à l'issue du litige, il y a également lieu de débouter les propriétaires de leur demande en paiement d'une indemnité de procédure.

A l'audience publique du 23 avril 2025, PERSONNE3.) a demandé reconventionnellement la condamnation des parties demandereses au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500,- €.

Il y a lieu de lui en donner acte.

La demande reconventionnelle est recevable en la forme.

PERSONNE3.) n'ayant pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge, la demande reconventionnelle est cependant à déclarer non fondée.

PERSONNE4.), ayant initialement comparu en personne, n'était ni présent ni représenté à l'audience publique du 23 avril 2025. En application de l'article 76 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer contradictoirement à son encontre.

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 PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) en la forme ;

la **déclare** non fondée et en **déboute** ;

donne acte à PERSONNE3.) de sa demande reconventionnelle en paiement du montant de 1.500,- € à titre d'indemnité de procédure ;

reçoit la demande reconventionnelle en la forme ;

la **déclare** non fondée et en **déboute** ;

laisse les frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.).

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.