

**Audience publique de vacation du
mercredi, seize juillet 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.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant en personne,

e t :

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

partie défenderesse,

représentée par Maître Astrid SCHMITZ, avocat, en remplacement de Maître Trixi LANNERS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Diekirch.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 24 février 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, 24 mars 2025, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

Après avoir été brièvement exposée à l'audience publique du 12 mai 2025, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 7 juillet 2025.

La partie demanderesse donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

La représentante de la partie défenderesse fut entendue en ses moyens et explications.

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 de la Justice de Paix de Diekirch en date du 24 février 2025, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de céans pour voir résilier le contrat de bail entre parties pour fautes graves dans le chef de la locataire et pour la voir condamner à déguerpir des lieux loués dans les huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

Dans sa requête ainsi qu'à l'audience du 12 mai 2025, la demanderesse a encore fait état de revendications financières relatives à des loyers et des charges locatives. A l'audience du 7 juillet 2025, les parties ont déclaré avoir trouvé un accord quant aux questions pécuniaires et PERSONNE1.) n'a pas formulé de demande à cet égard.

PERSONNE1.) a toutefois déclaré maintenir ses demandes en résiliation du bail et en déguerpissement de la locataire.

Dans sa requête, PERSONNE1.) a fait valoir à l'appui de sa demande que la locataire :

- Ne payerait plus le loyer avec avances sur charges depuis le 1^{er} mars 2018
- N'aurait pas assuré les lieux loués malgré mises en demeure
- Aurait causé des bruits insupportables, surtout le soir et la nuit et la police aurait même déjà dû intervenir à plusieurs reprises
- N'aurait pas fourni la garantie locative prévue au contrat de bail
- Aurait sous-loué les lieux loués respectivement occuperait les lieux par un nombre de personnes supérieur à ce qui serait prévu au contrat de bail
- N'aurait pas commandé de poubelle et stockerait ses sacs de poubelle dans la cave
- Tiendrait trois chats dans les lieux loués alors que seulement un chat ne serait autorisé
- Aurait menacé et injurié la bailleresse et les autres occupants de l'immeuble et aurait trompé la bailleresse depuis 13 ans

PERSONNE2.) a formellement contesté l'ensemble des reproches lui adressés et précisé qu'il n'existerait aucune preuve quant à la majorité de ces allégations. S'agissant de la caution locative, un accord aurait été trouvé entre parties et la bailleresse aurait dispensé la locataire de ce paiement alors que cette dernière aurait refait le sol de l'appartement à ses frais. Quant à la tenue des chats, la bailleresse aurait accepté un deuxième chat depuis bien longtemps, la présence d'un troisième chat étant formellement contestée. La preuve de l'existence d'une assurance – risques locatifs aurait été rapportée par la locataire. Dès lors, la requérante serait à débouter de sa demande et à condamner au paiement d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire de 1.500.- euros et d'une indemnité de procédure de 500.- euros.

Il est constant en cause que par contrat de bail en date du 24 mars 2018, ayant pris effet au 1^{er} mars 2018, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis au deuxième étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 900.- euros et d'avances sur charges mensuelles de 200.- euros. Il n'est pas autrement contesté qu'un bail antérieur a existé avec comme

locataires PERSONNE2.) et PERSONNE3.) mais aucun document écrit n'a été versé à ce propos.

La baillesse fait état de différents reproches qui seraient, d'après elle, de nature à justifier la résiliation du bail :

1. Non-paiement du loyer avec avances sur charges depuis le 1^{er} mars 2018

Compte tenu de l'arrangement intervenu entre parties, la requérante a forcément renoncé à ce moyen ce qu'elle a par ailleurs confirmé à l'audience.

2. Non-assurance des lieux loués malgré mises en demeure

D'après les pièces versées par la partie défenderesse, il existe une assurance habitation concernant le logement en question depuis le 10 octobre 2013.

Le reproche n'est donc pas justifié.

3. Tapages nocturnes

La baillesse ne verse la moindre pièce à l'appui de ses dires. Son affirmation est encore contredite par son courrier du 26 mars 2024 versé par la défenderesse. Le reproche n'est donc pas justifié.

4. Défaut de paiement de la garantie locative prévue au contrat de bail

Compte tenu de l'arrangement intervenu entre parties, la requérante a forcément renoncé à ce moyen ce qu'elle a par ailleurs confirmé à l'audience.

5. Sous-location des lieux loués respectivement occupation par un nombre de personnes contraire au contrat de bail

La baillesse ne verse la moindre pièce à l'appui de ses dires. Son affirmation est encore contredite par son courrier du 26 mars 2024 versé par la défenderesse. Le reproche n'est donc pas justifié.

6. Stockage des déchets ménagers dans la cave

7.

La baillesse ne verse la moindre pièce à l'appui de ses dires. Son affirmation est encore contredite par son courrier du 26 mars 2024 versé par la défenderesse. Le reproche n'est donc pas justifié.

8. Tenue de trois chats

La baillesse ne conteste pas avoir toléré la tenue d'un deuxième chat, la présence d'un troisième étant restée en état de pure allégation.

Le reproche n'est donc pas justifié.

9. Menaces et injures de la bailleresse et d'autres occupants de l'immeuble respectivement actions de tromperie à l'égard de la bailleresse depuis 13 ans

La bailleresse ne verse la moindre pièce à l'appui de ses dires. Son affirmation est encore contredite par son courrier du 26 mars 2024 versé par la défenderesse. Le reproche n'est donc pas justifié.

Il y a dès lors lieu de débouter PERSONNE1.) de sa demande en résiliation du bail.

PERSONNE2.) réclame une indemnité de 1.500.- euros pour procédure abusive et vexatoire.

L'action en justice est un droit dont l'exercice dégénère en faute si l'attitude du plaideur révèle une intention malicieuse ou vexatoire, une volonté mauvaise ou dolosive ou encore une faute lourde, grossière ou inexcusable. Il en est également ainsi lorsque le titulaire du droit a agi avec une légèreté blâmable.

En l'espèce, une faute caractérisée dans le chef de PERSONNE1.), une intention vexatoire ou malicieuse, une faute lourde, grossière ou inexcusable n'étant pas établie, il y a lieu de déclarer la demande de PERSONNE2.) tendant à l'allocation de dommages-intérêts pour procédure vexatoire et abusive non fondée.

PERSONNE2.) réclame par ailleurs l'allocation d'une indemnité de procédure de 500.- euros.

Étant donné qu'il serait manifestement inéquitable de laisser à sa charge les frais exposés et non compris dans les dépens alors qu'elle a dû exposer des frais pour faire valoir ses droits en justice, il y a lieu d'allouer une indemnité de procédure de 500.- euros à PERSONNE2.).

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 ;

déclare les demandes en résiliation du bail et au déguerpissement non fondées, partant en **déboute** ;

déboute PERSONNE2.) de sa demande en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire ;

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 500.- euros ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint, assisté du greffier Gilles GARSON, en notre audience publique de vacation 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.