

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 324/25
L-BAIL-744/24

Audience publique du 29 janvier 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire 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

la société **SOCIETE1.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions

partie défenderesse

représentée à l'audience par PERSONNE2.)

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 16 octobre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 18 novembre 2024.

Lors de la prédite audience, PERSONNE1.) comparut en personne tandis que la société SOCIETE1.) SARL s'était excusée par mail du 28 octobre 2024. L'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 6 janvier 2025.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), cette dernière représentant la société SOCIETE1.) SARL, furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe le 16 octobre 2024, PERSONNE1.) a fait convoquer la société SOCIETE1.) SARL à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail d'habitation, aux fins de s'entendre accorder « *une dispense de paiement des loyers dès le premier du mois qui suivra la notification du présent jugement jusqu'à concurrence du montant de 2.000.- EUR* » ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir

Le requérant expose avoir pris en location auprès de la société SOCIETE1.) SARL, une chambre au sein d'un immeuble destiné à la colocation sis à L-ADRESSE1.).

En date du 10 novembre 2023, il aurait été victime d'un vol commis au sein de la résidence qui lui aurait causé un préjudice à hauteur de 2.000.- EUR.

Selon le requérant, le vol serait dû à un défaut d'entretien de la porte d'entrée dans le chef du bailleur.

Il aurait à plusieurs reprises signalé ce problème au bailleur et demandé à ce dernier qu'il répare la porte défectueuse, tout en précisant que ce dernier n'aurait rien entrepris afin d'y remédier.

En outre, un vol similaire aurait déjà eu lieu au courant du mois de février 2023 sans que la partie défenderesse ne prenne des « *mesures de sécurité supplémentaires* ».

Il fait en outre valoir que deux autres locataires PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont déclaré à la police que le vol serait dû au défaut de fermeture de ladite porte, ce qui aurait encore été constaté dans le procès-verbal dressé par la police.

La partie défenderesse conteste être responsable du vol que la partie requérante a subi et fait valoir que non seulement elle aurait procédé à une vérification de la porte en question avant et après les faits qui n'aurait présenté aucun défaut, mais l'infraction serait due au fait qu'une des colocataires aurait organisé une fête non autorisée engendrant un va et vient de personnes. Ainsi, la personne malintentionnée aurait pu en profiter pour obtenir accès à la résidence et voler les effets personnels dans la chambre du requérant qui n'était vraisemblablement pas fermée à clé.

Appréciation

La requête introduite par PERSONNE1.), d'ailleurs non autrement querellée, est recevable pour avoir été déposée dans les forme et délai de la loi.

Quant au fond

Le tribunal analyse la demande d'PERSONNE1.) comme tendant à obtenir des dommages et intérêts à hauteur de 2.000.- EUR pour un défaut d'entretien commis par le bailleur.

Il convient encore de rappeler qu'aux termes de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Suivant l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Au vu de ces principes directeurs régissant la charge de la preuve, il incombe à chacune des parties d'établir le bien-fondé de sa demande.

Contrairement aux affirmations du requérant, il ne ressort pas du procès-verbal de police dressé en cause que la porte ne se fermait pas correctement, étant donné qu'il est fait état que « *Un inconnu est entré dans l'immeuble par la porte d'entrée principale qui n'était pas fermée à clé et a fouillé plusieurs chambres qui n'étaient pas verrouillées.* »

Il ressort encore de la fiche de travail datée du 21 septembre 2023 que la société SOCIETE2.) s'occupant de la gestion de l'immeuble a entre autres procédé à un « *ajustement gâche porte d'entrée* », soit peu de temps avant la commission du vol.

Selon un document établi par la société SOCIETE3.) SARL, cette dernière confirme avoir procédé à un contrôle de la porte d'entrée de la résidence sise à L-ADRESSE1.) en date du 19 novembre 2023 et n'avoir constaté aucun défaut au niveau de la fermeture de ladite porte.

Étant donné que cette révision a eu lieu 9 jours après les faits et qu'aucune intervention n'a eu lieu au niveau de la porte d'entrée entre le 10 et 19 novembre 2023, il peut être légitimement admis que la porte fonctionnait parfaitement.

Le tribunal constate encore qu'il ressort des pièces versées en cause que le requérant s'est dans un premier temps adressé à PERSONNE4.) afin d'obtenir l'indemnisation de son préjudice en raison du fait qu'elle aurait organisé une fête non autorisée au sein de la résidence ayant conduit *in fine* au vol de ses affaires, alors qu'elle aurait laissé la porte d'entrée ouverte.

Au vu des éléments qui précèdent, le requérant ne rapporte pas la preuve de ses prétentions et est partant à débouter de sa demande.

Ayant succombé à l'instance, il doit encore en supporter les frais.

Par ces motifs

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

déclare la demande recevable, mais **non-fondée** partant en déboute;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE

Martine SCHMIT

juge de paix

greffière