

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 10 juillet 2025

Le tribunal de paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch, 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.), veuve **PERSONNE2.),** demeurant à F-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant par Maître Christian BILTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

et

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

partie défenderesse, comparant par Maître Brian HELLINCKX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 24 mars 2025 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées par lettre du greffier du même jour à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du jeudi, 15 mai 2025 à 14.30 heures, à la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », salle n° 1, pour y voir statuer sur le mérite des causes énoncées dans la requête.

L'affaire a été utilement retenue à l'audience publique du jeudi 12 juin 2025 à 14.30 heures, et les débats ont eu lieu comme suit :

Maître Christian BILTGEN, mandataire de la partie demanderesse, a été entendu en ses moyens et revendications.

Maître Brian HELLINCKX, mandataire de la partie défenderesse, a été entendu en ses explications et moyens de défense.

Sur ce, le tribunal a pris l'affaire en délibéré et a rendu à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé le

JUGEMENT

qui suit :

Par requête déposée le 24 mars 2025 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, PERSONNE1.) a demandé à voir convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de :

- voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail des parties du 13 juillet 2020,
- voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE3.) des lieux loués,
- voir fixer le montant de l'indemnité d'occupation à 1.250.- euros par mois, soit 41,66 euros par jour,
- se voir donner acte qu'elle se réserve le droit de demander ultérieurement le paiement de loyers, d'indemnités d'occupation, d'une indemnité de relocation et de dommages et intérêts notamment pour dégâts locatifs,
- voir condamner PERSONNE3.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- se voir donner acte qu'elle se réserve tous autres droits, dus, moyens et actions,
- voir condamner PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

À l'audience, Maître Christian BILTGEN a réitéré la demande d'PERSONNE1.) telle que formulée dans la requête.

Maître Brian HELLINCKX quant à lui, n'a pas contesté la réalité des faits reprochés à PERSONNE3.), mais a expliqué qu'« *une décompensation maniaque aiguë* » dont était atteinte son mandant au moment des faits, en serait à l'origine. En sus, il a donné à considérer que les faits ne seraient pas suffisamment graves pour justifier la résiliation du bail litigieux.

Appréciation

La demande d'PERSONNE1.) est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

Il est constant en cause, qu'en vertu d'un contrat de bail signé entre parties en date du 13 juillet 2020, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE3.) à des fins d'habitation, un penthouse situé au 4^e étage d'une immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer de 1.100.- euros et d'une avance sur charges de 150.- euros le premier jour de chaque mois.

En vertu de l'article 1728 du Code civil, le locataire est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille.

L'obligation d'user de la chose louée en bon père de famille consiste pour le locataire d'occuper paisiblement les lieux et elle s'impose tant à l'égard du bailleur que des autres locataires ou voisins.

Tout abus grave et anormal justifie la rupture du bail (cf. Lex THIELEN, *Le contrat de bail en droit luxembourgeois*, éd. Larcier 2020, p. 96, n° 113).

En l'espèce, il résulte des pièces et renseignements fournis en cause, que PERSONNE3.) a, par le passé, proféré à plusieurs reprises des menaces et injures tant à l'égard du fils d'PERSONNE1.) qui s'occupe de l'immeuble loué au vu du grand âge de sa mère, que de l'agence immobilière PERSONNE4.).

Il a ainsi dit, respectivement écrit, notamment ce qui suit : « (...) *wann den PERSONNE2.) mech sicht* [à savoir le fils d'PERSONNE1.)], *dann ass e mol eng Zait am Spidol, onoffizielle a mat Hellef vun e puer ex Arbechtskollegen (...) vun mir* », et « *Monsieur PERSONNE2.) (...) mieux (...) ne plus me croiser personnellement. Ou de me contacter, mieux pour vous et votre famille* ».

Indépendamment de la question de savoir si au moment de ces agissements PERSONNE3.) était atteint d'une maladie, pathologie ou dépression, le tribunal considère que lesdites menaces et injures constituent un abus grave et anormal justifiant la rupture du contrat de bail des parties du 13 juillet 2020 à ses torts exclusifs et sa condamnation au déguerpissement, sauf à lui accorder à cette fin un délai de deux mois.

À défaut d'éléments permettant de déterminer la valeur locative du penthouse d'PERSONNE1.), il convient de la fixer au montant du loyer convenu entre parties, abstraction faite de l'avance sur charges.

L'indemnité d'occupation est donc à fixer à 1.100.- euros par jour.

En sus, la demande d'PERSONNE1.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée à hauteur de 500.- euros.

Il y a dès lors lieu de condamner PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500.- euros.

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** fondée,

partant, **déclare** résilié aux torts de PERSONNE3.) le contrat de bail des parties du 13 juillet 2020, portant sur un penthouse situé au 4^e étage d'une immeuble sis à L-ADRESSE2.),

condamne PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement,

sinon et faute par lui de ce faire dans le délai imparti, **autorise** d'ores et déjà PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE3.) et tous ceux qui occupent les lieux de son chef par la force publique et dans la forme légale, le tout aux frais de PERSONNE3.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

fixe à toutes fins utiles, le montant de l'indemnité d'occupation à 1.100.- euros par mois,

déclare fondée la demande d'PERSONNE1.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 500.- euros,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500.- euros,

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix, 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.