

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 9 octobre 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.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, défenderesse sur reconvention, comparant par Maître Daniel CRAVATTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

1) PERSONNE2.), et

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

parties défenderesses, demanderesses par reconvention, comparant par Maître Janete SOARES BORGES, avocat, en remplacement de Maître Daniel BAULISCH, avocat à la Cour, les deux demeurant à Diekirch.

F A I T S :

Suivant une requête déposée en date du 23 mai 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, 3 juillet 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, 25 septembre 2025 à 14.30 heures, et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Daniel CRAVATTE, mandataire de la partie demanderesse, fut entendu en ses prétentions.

Maître Janete SOARES BORGES, mandataire des parties défenderesses, fut entendue en ses explications et moyens.

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 23 mai 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE2.) (ci-après « les époux GROUPE1.) ») à se présenter devant le tribunal de paix de et à Diekirch pour prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties et partant pour ordonner le déguerpissement des locataires des lieux loués.

Elle a demandé la fixation de l'indemnité d'occupation au montant mensuel de 1.400.- euros.

Elle a, en outre, réclamé une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

A l'audience des plaidoiries du 25 septembre 2025, PERSONNE1.) maintient ses demandes telles que formulées dans sa requête introductive d'instance.

Les époux GROUPE1.) ont conclu au rejet des demandes formulées par leur bailleresse.

A titre reconventionnel, ils ont demandé d'enjoindre à PERSONNE1.) de verser le décompte charges pour l'année 2023/2024.

Motifs de la décision

Il est constant en cause que suivant contrat de bail du 20 avril 2023, ayant pris effet le 1^{er} mai 2023, PERSONNE1.) a donné en location aux époux GROUPE1.) un appartement dans un immeuble situé à ADRESSE2.), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 1.100.- euros et d'une avance sur charges mensuelle de 300.- euros.

1. La résiliation judiciaire du contrat de bail

PERSONNE1.) sollicite la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties pour défaut d'usage des lieux loués en bon père de famille dans le chef des époux GROUPE1.).

A l'appui de sa demande, elle fait état de tapages diurnes et nocturnes causés par les époux GROUPE1.) depuis le début du bail.

Par ailleurs, des liquides seraient jetés par le balcon des époux GROUPE1.) sur la terrasse d'un habitant occupant un appartement en-dessous d'eux.

Même après le dépôt de la requête, le comportement des époux GROUPE1.) n'aurait pas changé.

PERSONNE1.) reproche encore aux époux GROUPE1.) de causer un risque de sécurité aux autres locataires par le fait de laisser la porte d'entrée de l'immeuble ouverte et ce en violation du règlement intérieur.

Les époux GROUPE1.) concluent au rejet de la demande.

Ils ne contestent pas les faits leur reprochés mais estiment que ceux-ci ne seraient pas suffisamment graves pour justifier la résiliation judiciaire du contrat de bail.

Aux termes de l'article 1728 du Code civil, le preneur est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille.

Le juge apprécie souverainement s'il y a eu manquement du preneur à son obligation de jouir des lieux loués en bon père de famille.

En l'espèce, PERSONNE1.) reproche, entre autres, aux époux GROUPE1.) d'avoir troublé la jouissance des autres occupants de l'immeuble.

Il est de principe que les tapages prolongés et violents sont de nature à porter atteinte au repos des habitants de l'immeuble et constituent ainsi un manquement du preneur à son obligation d'user de la chose louée en bon père de famille.

Pour qu'il y ait manquement du preneur à son obligation contractuelle, il faut partant qu'il y ait tapage et que ce tapage soit prolongé et violent. Des faits isolés ne sont pas suffisamment graves pour justifier la résiliation du contrat de bail.

PERSONNE1.) verse sept attestations testimoniales pour établir les faits allégués.

Dans le cadre de leur attestation testimoniale, PERSONNE4.) et son épouse PERSONNE5.) (ci-après « les époux GROUPE2. ») déclarent avoir occupé un

appartement dans l'immeuble situé à ADRESSE2.), du 1^{er} juin 2023 au 15 août 2024. Durant cette période, les époux GROUPE1.) auraient régulièrement disputé, crié et bougé les meubles tant pendant la journée que pendant la nuit. Les époux GROUPE2.) attestent avoir été soulagés quand ils ont pu emménager dans leur appartement nouvellement construit, dans la mesure où le bruit causé par les époux GROUPE1.) aurait été insupportable et aurait nui gravement à leur qualité de vie.

Il y a lieu de noter que les déclarations des époux GROUPE2.) sont confirmées par la déclaration établie par PERSONNE6.) (ci-après « PERSONNE6. ») en date du 15 avril 2025.

PERSONNE7.) déclare avoir occupé un appartement dans l'immeuble situé à ADRESSE2.), depuis fin août / début septembre 2023 jusqu'à fin juin / début juillet 2024. Elle déclare que les époux GROUPE1.) ont, durant la période du mois d'octobre 2023 au mois de juillet 2024, régulièrement crié, disputé et claqué les portes. Lesdits tapages auraient été causés tant pendant la journée que pendant la nuit. Les bruits causés par les époux GROUPE1.) auraient contraint PERSONNE7.) à laisser sa fille passer les nuits auprès de ses grands-parents à ADRESSE3.). Enfin, PERSONNE7.) explique avoir quitté les lieux loués afin de pouvoir habiter paisiblement auprès de son épouse.

Les déclarations de PERSONNE7.) sont encore confirmées par la déclaration établie par PERSONNE6.) en date du 15 avril 2025.

PERSONNE8.), ancienne locataire d'un appartement dans l'immeuble situé à ADRESSE2.), relate que les époux GROUPE1.) auraient été à l'origine de bruits et de disputes sévères en date des 26 novembre, 7 décembre 2024, 15 janvier et 20 janvier 2025. En date du 27 février 2025, PERSONNE8.) aurait fait l'objet de menaces de la part de PERSONNE2.) qui lui aurait dit : « Wann dir nach emol eppes soot weinst engem disput, dann kritt dir der vun mir an Maul geschloen an ech machen eng Plainte geint iech. ». PERSONNE8.) déclare encore que les époux GROUPE1.) jeteraient régulièrement des liquides de leur balcon sur les balcons des autres occupants de l'immeuble se trouvant à des étages inférieurs. Tous ces faits auraient finalement amené PERSONNE8.) à résilier de manière anticipée son contrat de bail.

PERSONNE9.), actuel habitant de la résidence située à ADRESSE2.), déclare que les époux GROUPE1.) se disputeraient et crieraient régulièrement tant durant la journée que durant la nuit. Par ailleurs, ils auraient jeté des liquides indéterminables sur sa terrasse en date des 25 mars et 4 avril 2025. De surcroît, en date du 28 mars 2025, PERSONNE2.) aurait craché sur sa terrasse.

Ces déclarations sont confirmées par la déclaration établie par PERSONNE6.) en date du 15 avril 2025 relatant les dénonciations faites par PERSONNE9.).

Enfin, PERSONNE6.) déclare, dans son attestation testimoniale du 12 septembre 2025, qu'un locataire lui aurait dénoncé que pendant la nuit du 3 au 4 août 2025, les époux GROUPE1.) auraient de nouveau mené une dispute très bruyante et que PERSONNE2.) aurait même crié au secours.

Il résulte de toutes ces attestations testimoniales, établies par des habitants, anciens ou actuels, de l'immeuble situé à ADRESSE2.), que les époux GROUPE1.) portent atteinte au repos des autres locataires de l'immeuble et ce de manière répétée et prolongée, faits qui ne sont d'ailleurs pas contestés par les époux GROUPE1.).

Quant au moyen des époux GROUPE1.) selon lequel la majorité des attestations testimoniales versées en cause auraient été établies par des anciens habitants de la résidence située à ADRESSE2.), il y a lieu de relever qu'ils ne tirent aucune conséquence juridique dudit moyen.

Au vu de ce qui précède, le tribunal décide que les époux GROUPE1.) ont manqué gravement à leur obligation d'user de la chose louée en bon père de famille, de sorte qu'il y a lieu de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail.

Le contrat de bail étant résilié, PERSONNE1.) est en droit d'obtenir le déguerpissement de ses locataires. Par conséquent, il y a lieu de condamner les époux GROUPE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef. Le tribunal actuellement saisi décide de leur accorder un délai de déguerpissement de deux mois.

Au vu de tous les développements qui précèdent, il n'y a plus lieu d'analyser le moyen d'PERSONNE1.) relatif au fait que les époux GROUPE1.) laissent la porte d'entrée de l'immeuble ouverte et ce en violation du règlement intérieur.

2. L'indemnité d'occupation

PERSONNE1.) demande la fixation de l'indemnité d'occupation au montant mensuel de 1.400.- euros.

Les époux GROUPE1.) n'ont pas pris position quant à ladite demande.

L'indemnité d'occupation est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien de l'occupant. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux (cf. LA

HAYE et VANKERCKHOVE, Les Nouvelles, Le louage des choses, t. VI, vol. I, n° 406).

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation irrégulière des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond. Si cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur (cf. LA HAYE et VANKERCKHOVE, op. cit., n° 362 et 407).

En l'absence de tout élément en ce sens, le tribunal retient que le montant de 1.100.- euros, soit un montant correspondant au montant du loyer prévu entre parties, - les avances sur charges n'étant pas à inclure dans l'indemnité d'occupation -, n'est pas surfait.

Il y a partant lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation à 1.100.- euros par mois, à régler à partir de la résiliation judiciaire du contrat de bail.

3. La demande reconventionnelle

Les époux GROUPE1.) demandent d'enjoindre à PERSONNE1.) de verser le décompte charges pour l'année 2023/2024.

PERSONNE1.) s'y oppose, au motif qu'elle n'aurait jamais reçu un courrier en ce sens de la part de ses locataires.

L'article 284 du Nouveau Code de procédure civile dispose que si, dans le cours d'une instance, une partie entend faire état d'un acte authentique ou sous seing privé auquel elle n'a pas été partie ou d'une pièce détenue par un tiers, elle peut demander au juge saisi de l'affaire d'ordonner la délivrance d'une expédition ou la production de l'acte ou de la pièce.

Aux termes de l'article 285 du Nouveau Code de procédure civile, le juge ordonne la production s'il estime la demande fondée, ce qui signifie que la production doit présenter un intérêt pour la solution du litige : la production doit être utile, sinon indispensable.

Les juridictions judiciaires peuvent, dans l'intérêt de la manifestation de la vérité, et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, ordonner la production de pièces non signifiées ni employées dans la cause, pourvu que la partie qui réclame l'apport desdites pièces, après en avoir déterminé la nature avec une suffisante précision, justifie de leur existence dans les mains de son adversaire et de motifs réels et sérieux pour qu'elles soient mises au procès (cf. CA, 19 octobre 1977, P. 24, 46).

Il faut que la production forcée d'une pièce ou d'un renseignement soit indispensable à la manifestation de la vérité et que le demandeur ne dispose pas d'autres moyens d'obtenir la pièce ou le renseignement (cf. CA, 5 novembre 2003, n° 26.588).

En l'occurrence, le tribunal constate que les époux GROUPE1.) se limitent à demander la communication forcée du décompte charges pour l'année 2023/2024, sans toutefois formuler une demande en remboursement d'avances sur charges trop payées.

Dans la mesure où il n'est pas établi que la communication forcée du décompte charges pour l'année 2023/2024 présente un intérêt pour la solution du litige, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande afférente.

4. Les demandes accessoires

PERSONNE1.) 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 d'PERSONNE1.). Il y a dès lors lieu de lui allouer le montant de 500.- euros.

Conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de condamner les époux GROUPE1.) aux frais et dépens de l'instance.

P a r c e s m o t i f s :

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,

prononce la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties,

condamne PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de 2 (deux) mois à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE2.) au montant de 1.100.- euros, à régler à partir de la résiliation judiciaire du contrat de bail,

déclare recevable, mais non fondée la demande de PERSONNE3.) et de son épouse PERSONNE2.) tendant à la communication forcée du décompte charges pour l'année 2023/2024,

déclare recevable et fondée la demande d'PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure, à concurrence du montant de 500.- euros,

condamne PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **500.- euros**,

condamne PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE2.) 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.