

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, huit décembre 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 :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le NUMERO1.), représentée par sa gérante actuellement en fonction,

partie demanderesse,

comparant par Maître Marc BECKER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

PERSONNE1.), né le DATE1.), demeurant à ADRESSE1.),

partie défenderesse,

comparant par Maître Daniel BAULISCH, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Janete SOARES, avocat, les deux demeurant à Diekirch,

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 2 septembre 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, 13 octobre 2025, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 24 novembre 2025.

Le représentant de la partie demanderesse, Maître Marc BECKER, donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa le sujet de l'affaire.

Maître Daniel BAULISCH, le représentant de la partie défenderesse, exposa ses moyens de défense.

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 le 2 septembre 2025 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir prononcer la résiliation du bail entre parties aux torts exclusifs du locataire, pour voir ordonner le déguerpissement de la partie défenderesse des lieux loués sis à ADRESSE1.) endéans les 30 jours de la notification du jugement à intervenir et avec autorisation de l'expulsion forcée. La requérante s'est encore réservé le droit de réclamer le paiement de loyers ou d'indemnités d'occupation ainsi que le droit de réclamer réparation des dommages locatifs éventuellement causés par le locataire. Elle réclame encore une indemnité de procédure de 1.500.- euros ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, la requérante fait valoir que le locataire aurait troublé pendant trois nuits en mai 2025 de manière excessive et pendant plusieurs heures successives la tranquillité nocturne. Après chaque incident, un avertissement écrit lui aurait été adressé mais le locataire continuerait néanmoins à manquer à ses obligations contractuelles. Un autre locataire aurait assisté à des tapages nocturnes au cours desquels PERSONNE1.) crierait et prononcerait de manière répétée et en adoptant plusieurs formules différentes des menaces d'attentat contre un collaborateur de la partie requérante. Très récemment, la police aurait dû se rendre à deux reprises sur les lieux en raison d'incidents pareils causés par le locataire. Le bail serait à résilier sur base de l'article 1728 alinéa 1 du Code civil pour violations graves et répétées par le locataire des obligations découlant du contrat de bail.

PERSONNE1.) reproche à la partie bailleresse de simplement vouloir se débarrasser d'un locataire en inventant un prétexte. Il payerait régulièrement son loyer et n'aurait rien à se reprocher, bien au contraire, il affirme avoir été lui-même victime de menaces. La demande serait dès lors à rejeter. A titre subsidiaire, il a requis un délai de déguerpissement de 5 mois au moins.

La SOCIETE1.) estime qu'il n'y aurait pas lieu de tenir compte de l'attestation de la mère du locataire alors que la formule sacramentelle ferait défaut. Par ailleurs sa rédactrice ne serait pas crédible alors qu'elle habiterait au Cap-Vert et n'aurait donc pas assisté aux faits décrits à ADRESSE1.).

Il est constant en cause que la SOCIETE1.) a donné en location, avec effet au 15 juillet 2021, à PERSONNE1.) une chambre dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.), contre paiement d'un loyer mensuel de 600.- euros.

Quant aux troubles allégués, il y a lieu de relever que le locataire doit user de la chose louée en lui apportant les soins que lui donnerait tout individu conscient et prudent, donc d'en user en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée par application de l'article 1728, 1° du Code civil.

Le preneur doit donc occuper paisiblement les lieux et respecter la substance de la chose, sur laquelle il est dépourvu de droit réel.

Le bailleur peut se fonder sur un comportement préjudiciable aux autres locataires pour solliciter la résiliation du bail aux torts du preneur et provoquer l'expulsion de celui qui perturbe les autres occupants de l'immeuble.

Le comportement du preneur au bail doit en effet être tel qu'il ne dérange pas les voisins des lieux loués. C'est ainsi que le fait d'incommoder le voisinage par du tapage, d'incommoder le voisinage ou d'adopter un comportement agressif à l'égard des voisins constitue un manquement à cette obligation, de nature à justifier la résiliation du bail, suivant la gravité des faits retenus.

Le déguerpissement peut ainsi être ordonné notamment pour tapages prolongés et violents, troublant le repos des habitants, pour scènes de violence, mettant le preneur aux prises avec des colocataires, pour des actes scandaleux commis par le preneur, ou par les personnes qu'il héberge, troublant les voisins dans leur dignité ou dans leur tranquillité (cf. TA Lux., 9 juin 2015, n°167.134 du rôle ; Les Nouvelles, Le louage de choses ; Les baux en général, éd. Larcier, 2000, n° 396).

Il appartient au bailleur de rapporter la preuve des faits allégués.

Il se dégage des attestations de PERSONNE2.) et PERSONNE3.), locataires de chambres dans le même immeuble, que PERSONNE1.) affiche un comportement menaçant et agressif à leur égard, respectivement à l'égard des propriétaires, et qu'il cause régulièrement du tapage nocturne en criant ou en claquant les portes. D'après PERSONNE2.), ceci se produit entre 2 et 3 fois par semaine et la police était sur place à plusieurs reprises. Malgré les avertissements des 27, 28 et 30 mai 2025 adressés au locataire, la situation ne s'est pas calmée. Les déclarations des deux témoins ont encore été confirmées par PERSONNE4.), l'époux de la gérante. La déposition de PERSONNE5.), la mère du locataire, n'est pas de nature à infirmer ce constat alors qu'elle contient des reproches adressés à d'autres occupants sans pour autant se prononcer sur le comportement de son fils. Finalement, il résulte de la propre déclaration de PERSONNE1.) devant la police le 4 juin 2025 qu'il admet causer beaucoup de bruit la nuit quand il boit de l'alcool.

Les pièces versées en cause permettent de retenir que PERSONNE1.) est, de façon habituelle ou seulement répétée, l'auteur de bruits incessants et de tapages compromettant la tranquillité des autres occupants de l'immeuble ainsi que de menaces à leur encontre.

Le tribunal estime que les faits ainsi rapportés sont d'une gravité telle qu'ils justifient la résiliation du bail et le déguerpissement de la partie défenderesse. La demande est partant fondée.

Afin de permettre à PERSONNE1.) de se reloger en toute décence, un délai de déguerpissement de quatre mois lui est accordé à partir de la notification du présent jugement.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

En ce qui concerne la demande en allocation d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

La partie requérante ne justifiant de l'iniquité requise, il convient de rejeter sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

La requérante sollicite finalement l'exécution provisoire du présent jugement.

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, « *l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.* »

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à l'appréciation du juge, mais elle subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et sans recours,

reçoit la demande ;

dit la demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement fondée ;

déclare le bail entre parties résilié aux torts de PERSONNE1.) ;

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués, à savoir une chambre dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.), avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans **un délai de quatre mois** à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE1.) avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure, partant en **déboute** ;

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

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement.

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