

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, seize mars deux mille vingt-six

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.), né le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant par Maître Daniel BAULISCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Monsieur PERSONNE2.), père de Monsieur PERSONNE1.),

e t :

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

partie défenderesse,

comparant par Maître Michael WOLFSTELLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

F A I T S :

Suivant requête déposée le 21 janvier 2026 au greffe de la Justice de paix de Diekirch les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du lundi, 23février 2026, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 9 mars 2026.

Le représentant de la partie demanderesse, Maître Daniel BAULISCH, assisté de Monsieur PERSONNE2.), exposa le sujet de l'affaire et conclut à l'adjudication de sa demande.

Le représentant de la partie défenderesse, Maître Michael WOLFSTELLER, fut entendu en ses explications et moyens de défense.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré et il 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 21 janvier 2026, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE3.) devant le Tribunal de Paix de céans pour voir prononcer la résiliation du contrat de bail signé entre parties le 29 juillet 2024 aux torts exclusifs de PERSONNE3.) ainsi que pour voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués et voir autoriser son expulsion forcée. Le requérant demande encore acte qu'il se réserve le droit de demander la condamnation de la partie défenderesse à des dommages et intérêts pour dégâts locatifs éventuels s'il y a lieu. PERSONNE1.) a finalement requis l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi qu'une indemnité de procédure de 850.- euros.

A l'audience du 9 mars 2026, le requérant a fait valoir à l'appui de sa demande que le comportement du locataire serait totalement intolérable alors qu'il apporterait de troubles graves, répétés et persistants aux autres occupants de l'immeuble, excédant largement les inconvénients normaux du voisinage. Ainsi, PERSONNE3.), souffrant d'alcoolisme, provoquerait des bruits excessifs et répétés durant la nuit, principalement entre 23.00 heures et 6.00 heures du matin, frapperait à la porte de ses voisins, s'endormirait en état d'ébriété dans le couloir commun et créerait un climat d'insécurité extrême en ramenant fréquemment des tiers non identifiés dans l'appartement loué ou dans les parties communes.

PERSONNE3.) a formellement contesté les dires du bailleur. Ce dernier aurait déjà à deux reprises tenté de se débarrasser de lui sans motif valable. Les affirmations du témoin PERSONNE4.) seraient en contradiction avec les prolongations accordées par le bailleur et ne comporteraient pas de date ou faits précis. L'attestation de PERSONNE2.) reposerait sur des ouï-dire et celle de PERSONNE5.) manquerait également de précision. La demande en résiliation serait par conséquent à rejeter. Le cas échéant, il y aurait lieu d'écouter les témoins dans le cadre d'une enquête. A titre subsidiaire, et pour le cas où la résiliation serait prononcée, le locataire a estimé mériter un délai de déguerpissement adapté évalué à quatre mois.

PERSONNE1.) a précisé que l'immeuble lui appartenant contiendrait trois appartements. Le locataire aurait déjà par le passé fait preuve d'un comportement irresponsable mais PERSONNE1.) lui aurait accordé une nouvelle chance sous la condition expresse que la situation s'améliore, ce qui n'aurait pas été le cas. Il fait état de 84 rapports d'intervention établis par la police. Estimant que les autres

occupants auraient droit au calme et à la sérénité, il s'est encore opposé à un délai de déguerpissement dépassant les 40 jours.

Il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 1728 du Code civil, le preneur est tenu à deux obligations principales, premièrement d'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention, deuxièmement de payer le prix du bail aux termes convenus. Conformément à l'article 1184 du même code, si l'une des parties ne satisfait pas à ses obligations, l'autre partie a le choix ou bien de forcer son cocontractant à l'exécution de la convention ou de demander la résolution du contrat avec, le cas échéant, l'allocation de dommages et intérêts. Il est de principe que le juge du fond apprécie souverainement si les manquements d'une partie à ses obligations contractuelles sont d'une gravité suffisante pour motiver la résolution du contrat, la gravité des infractions aux clauses du bail s'appréciant au jour où le juge statue sur la demande de résiliation judiciaire (Jurisclasseur civil, art. 1184, fasc. 10, n° 52 et 60).

Il appartient au locataire d'user de la chose en bon père de famille. Il doit donc occuper paisiblement les lieux et respecter la substance de la chose, sur laquelle il est dépourvu de droit réel.

A l'égard des personnes, d'abord le propriétaire dont il tient son droit, ensuite les autres locataires ou le voisinage, le preneur doit s'abstenir de tout comportement préjudiciable, éviter les inconvénients anormaux de manière générale, tout abus de jouissance (Les Nouvelles, Le louage de choses, no 739).

L'activité bruyante du locataire peut justifier, le cas échéant, la résolution du bail. Ainsi si des tapages prolongés et violents sont de nature à porter atteinte au repos des habitants de l'immeuble, le juge peut ordonner l'expulsion (Les Nouvelles, op. cit. no 798).

Il est constant en cause que par bail en date du 20 février 2023, ayant pris effet au même jour, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE6.) et PERSONNE3.) un appartement au deuxième étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 850.- euros et des avances sur charges de 200.- euros par mois.

Par avenant du 29 juillet 2024, certaines précisions ont été apportées au bail initial dont notamment une prolongation du bail sous certaines conditions et l'engagement de PERSONNE3.) comme seul locataire.

Ainsi l'avenant du 29 juillet 2024 au même titre que le courrier de PERSONNE3.) du 19 février 2025 et celui de PERSONNE1.) du 8 avril 2025 témoignent de façon pertinente de la situation précaire de PERSONNE3.) et il en ressort que le bailleur a consenti à deux reprises à une poursuite du bail sous des conditions bien déterminées en lien étroit avec les tribulations antérieures de son locataire.

Les trois écrits sont à interpréter en ce sens que le comportement de PERSONNE3.) était contraire à une jouissance paisible des lieux loués.

Le tribunal estime que la lettre de résiliation pour besoin personnel du 16 janvier 2024 ne permet pas d'énervier ce constat alors qu'il tombe sous le sens que l'objectif primaire poursuivi était celui de mettre fin au bail.

Finalement, le tribunal ne saurait reprocher à PERSONNE1.) d'avoir fait preuve de patience et d'indulgence en donnant à son locataire la chance de s'amender.

A ce sujet, le tribunal tient à relever que le bailleur est tenu à l'égard des deux autres locataires de son immeuble d'une garantie de jouissance paisible des lieux loués en vertu de l'article 1719, 3° du Code civil.

Or, il ressort de l'attestation de PERSONNE4.) du 15 janvier 2026 que malgré les conditions imposées par le bailleur à PERSONNE3.), le comportement de celui-ci a continué à être de nature à porter gravement atteinte à la tranquillité et au bien-être du témoin et de sa famille, et ceci même après le courrier de PERSONNE1.) du 8 avril 2025. Ainsi, les tapages nocturnes provoqués par PERSONNE3.) et ses amis dans l'appartement loué et dans les pièces communes perdurent.

A défaut d'autres précisions quant aux circonstances de temps et de lieu ainsi que quant au déroulement des faits prétendument constatés, les attestations de PERSONNE5.), PERSONNE7.) et PERSONNE8.) sont à écarter pour défaut de pertinence.

Il ressort en revanche de l'attestation de PERSONNE2.) que de nouvelles interventions policières ont eu lieu en date des 30 novembre, 1^{er} décembre et 30 décembre 2025.

En résumé, on peut conclure que la situation pour les autres occupants de l'immeuble était intenable et qu'elle continue de l'être à l'heure actuelle.

Compte tenu du caractère répété des manquements antérieurs de PERSONNE3.) et des avertissements explicites donnés par le bailleur à ce sujet, les faits reprochés au preneur et établis par les pièces versées en cause, sont à considérer comme inadmissibles.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de constater que PERSONNE3.) n'use pas les lieux en bon père de famille et trouble de manière excessive ses voisins. Ce comportement constitue à l'évidence une faute suffisamment grave pour justifier une résiliation du contrat de bail à ses torts exclusifs.

Il y a dès lors lieu d'accéder également à la demande du requérant et d'ordonner le déguerpissement du défendeur des lieux loués et de tous ceux qui s'y trouvent de son chef.

Eu égard aux dispositions d'ordre public sur le sursis, la condamnation au déguerpissement n'est pas à assortir de l'exécution provisoire.

La partie demanderesse n'ayant pas établi la condition d'iniquité requise par la loi, sa demande en obtention d'une indemnité de procédure doit être rejetée.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

déclare la demande recevable en la forme ;

la **déclare** fondée ;

partant,

déclare résilié aux torts de PERSONNE3.) le bail portant sur un appartement sis à L-ADRESSE2.) ;

condamne PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans **un délai de quarante (40) jours** 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 le locataire 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 ;

donne acte au requérant qu'il se réserve le droit de réclamer ultérieurement des dommages-et-intérêts pour dégâts locatifs éventuels ;

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

rejette la demande en exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE3.) 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 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.