

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

No. 1144/23
du 9 octobre 2023

Audience publique du lundi, neuf octobre deux mille vingt-trois

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 F-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant par Maître Alain BINGEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

et :

- 1) **PERSONNE2.),** demeurant à L-ADRESSE2.), assisté de son curateur
- 2) **l'association sans but lucratif ASSOCIATION1.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

parties défenderesses,

comparant par Maître Julie KEMMER, avocat, en remplacement de Maître Olivier UNSEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

Faits :

Suivant requête déposée le 14 août 2023 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 de vacation du

mardi, 5 septembre 2023, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 2 octobre 2023.

Maître Alain BINGEN, représentant de la partie demanderesse, donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

La représentante des parties défenderesses, Maître Julie KEMMER, fut entendue en ses explications et moyens.

Le tribunal de paix de Diekirch 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 de la Justice de Paix de Diekirch le 14 août 2023, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.), assisté de son curateur l'association sans but lucratif ASSOCIATION1.), à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir prononcer la résiliation du contrat de bail aux torts du locataire et ordonner son déguerpissement. Le requérant a encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

A l'appui de sa demande, le requérant a fait valoir que le locataire ne respecterait pas son obligation de jouissance des lieux en bon père de famille. Ainsi, il causerait du bruit pendant la nuit, sonnerait à n'importe quelle heure chez n'importe qui ou taperait contre les portes, logerait des gens louches chez lui, jetterait des déchets par la fenêtre et endommagerait la propriété d'autrui, laisserait des vêtements, des chaussures ou des bouteilles de verre brisées dans les escaliers ou y laisserait dormir des copains, empesteraient tout l'immeuble par l'odeur de haschich, menacerait les gens, etc. La situation se serait aggravée au fil du temps et serait devenue insupportable.

PERSONNE1.) a encore offert de prouver moyennant audition de témoins les faits suivants :

« Depuis l'année 2022, sans préjudice quant à la date exacte, à ce jour, PERSONNE2.) est très agressif et irrespectueux envers les occupants de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.).

Ainsi, à de multiples reprises il a proféré des menaces contre les occupants de cet immeuble à appartements. Il a sonné à n'importe quelle heure chez

n'importe qui pour qu'on lui ouvre la porte en bas et a commencé à crier. Il a mis la musique à fond à n'importe quelle heure de la journée ou de la nuit. Il a fait du bruit à n'importe quelle heure. Il a jeté ses déchets par la fenêtre. Il a jeté un tapis à l'arrière de l'immeuble. Ce tapis est tombé sur la vitre de la voiture d'une voisine et a cassé le pare-brise.

Des bouteilles de verre brisées ont été retrouvées devant la porte d'entrée de l'appartement de PERSONNE2.) sans qu'il ait pris la peine de les ramasser et de nettoyer le couloir.

PERSONNE2.) a mis des vêtements et chaussures dans les escaliers de l'immeuble à appartements.

PERSONNE2.) et ses visiteurs ont sonné à n'importe quelle heure de la journée ou de la nuit chez les voisins et certaines des personnes qui lui ont rendu visite ont dormi dans la cage d'escalier de la résidence.

A la fin du mois d'août 2023, sans préjudice quant à la date exacte, PERSONNE2.) s'est promené dans le plus simple appareil dans les étages de l'immeuble à appartements. Sur ce, plainte a été déposée à la police. ».

PERSONNE2.), assisté de son curateur l'association sans but lucratif ASSOCIATION1.), s'oppose à la demande en raison de l'absence de preuve des reproches allégués. Par ailleurs, ceux-ci seraient imprécis. A ce titre l'offre de preuve ne serait pas pertinente et concluante. A titre subsidiaire, il y aurait lieu de constater que les faits tels qu'allégués ne revêtraient pas un caractère suffisamment grave pour justifier une résiliation du bail. Plus subsidiairement, il a conclu à l'octroi d'un délai de déguerpissement de trois mois. Il a encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 500.- euros.

Aux termes de l'article 1728 du Code civil, le preneur est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille et suivant la destination qui lui est donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention.

Plus spécialement, le preneur est tenu d'occuper paisiblement les lieux et, de ce fait, doit s'abstenir de tout comportement préjudiciable, non seulement à l'égard du bailleur, mais encore à l'égard des autres locataires.

Le preneur ne peut troubler la jouissance des autres occupants par des tapages prolongés et violents qui sont de nature à porter atteinte au repos des habitants de l'immeuble (cf. Les Nouvelles, tome I, le louage de choses, n° 798).

La doctrine a tenté de définir la notion de « bon père de famille » reprise par l'article 1728 du Code civil en retenant notamment que « le « bon locataire » n'est pas assimilable à tel type de locataire parfait pris in abstracto. (...) Tout dépend de la nature des lieux, de la personnalité des parties, des usages, et

des circonstances particulières à chaque cause » (Les Nouvelles, Le louage de choses, Les baux en général, éd. Larcier 1964, p. 324, n° 793).

La preuve du manquement du locataire incombe à celui qui s'en prévaut et donc, en l'occurrence, à PERSONNE1.).

En l'espèce, la partie requérante verse deux courriers d'autres locataires à l'adresse de la gérance de l'immeuble ainsi que deux courriels d'une locataire et un courrier de résiliation du 22 février 2023.

Ces éléments de preuve ne sauraient à eux tous seuls emporter la conviction du tribunal et il y a lieu de conclure que les griefs que fait valoir le requérant ne ressortent pas à suffisance des pièces versées au dossier.

L'offre de preuve est pertinente et concluante, de sorte qu'il y a lieu d'admettre, avant tout autre progrès en cause, PERSONNE1.) à l'offre de preuve par témoins telle que reprise au dispositif du présent jugement.

Il y a lieu de réserver le surplus de la demande.

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 ;

avant tout autre progrès en cause,

admet PERSONNE1.) à prouver par l'audition des témoins :

- PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),
- PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE2.),

les faits suivants :

« Depuis l'année 2022, sans préjudice quant à la date exacte, à ce jour, PERSONNE2.) est très agressif et irrespectueux envers les occupants de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.).

Ainsi, à de multiples reprises il a proféré des menaces contre les occupants de cet immeuble à appartements. Il a sonné à n'importe quelle heure chez

n'importe qui pour qu'on lui ouvre la porte en bas et a commencé à crier. Il a mis la musique à fond à n'importe quelle heure de la journée ou de la nuit. Il a fait du bruit à n'importe quelle heure. Il a jeté ses déchets par la fenêtre. Il a jeté un tapis à l'arrière de l'immeuble. Ce tapis est tombé sur la vitre de la voiture d'une voisine et a cassé le pare-brise.

Des bouteilles de verre brisées ont été retrouvées devant la porte d'entrée de l'appartement de PERSONNE2.) sans qu'il ait pris la peine de les ramasser et de nettoyer le couloir.

PERSONNE2.) a mis des vêtements et chaussures dans les escaliers de l'immeuble à appartements.

PERSONNE2.) et ses visiteurs ont sonné à n'importe quelle heure de la journée ou de la nuit chez les voisins et certaines des personnes qui lui ont rendu visite ont dormi dans la cage d'escalier de la résidence.

A la fin du mois d'août 2023, sans préjudice quant à la date exacte, PERSONNE2.) s'est promené dans le plus simple appareil dans les étages de l'immeuble à appartements. Sur ce, plainte a été déposée à la police. ».

fixe jour et heure pour l'enquête à l'audience publique du **jeudi, 26 octobre 2023 à 10.00 heures** devant ce tribunal à Diekirch, « Bei der Aler Kiirch » (près de la Vieille Eglise), en la salle des audiences no. 2, au rez-de-chaussée ;

fixe jour et heure pour la contre-enquête à l'audience publique du **jeudi, 23 novembre 2023 à 10.00 heures** devant ce tribunal à Diekirch, « Bei der Aler Kiirch » (près de la Vieille Eglise), en la salle des audiences no. 2, au rez-de-chaussée ;

dit que PERSONNE2.), assisté de son curateur l'association sans but lucratif ASSOCIATION1.), doit déposer au greffe de la justice de paix au plus tard pour le 6 novembre 2023 la liste des témoins qu'il désire faire entendre lors de la contre-enquête ;

fixe jour et heure pour la continuation des débats à l'audience publique du **lundi, 4 décembre 2023 à 15.00 heures** ;

réserve les droits des parties et les frais.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix, 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.