

N° 1453/2023  
du 14.12.2023

Texte pseudonymisé

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

**Audience publique du jeudi, 14 décembre 2023**

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**, comparant par Maître François GENGLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

1. **PERSONNE2.)** et
2. **PERSONNE3.)**, les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

**parties défenderesses**, sub1) ne comparant pas, sub2) comparant par Maître Melanie LOPES BARRADAS, avocat, en remplacement de Maître Patricia JUNQUEIRA DE OLIVEIRA, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

---

---

**F A I T S :**

Les faits et rétroactes résultent à suffisance de droit d'un jugement rendu par le tribunal de céans en date du 4 septembre 2023 sous le numéro 1032/23 et dont le dispositif est conçu comme suit:

« Le tribunal de Paix de et à 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 du témoin PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE2.) ;

Les faits suivants :

« photo1 »

« photo2 »

**Fixe** jour et heure de l'enquête au jeudi, 5 octobre 2023 à 9.00 heures ;

**Fixe** jour et heure de la contre-enquête au jeudi, 9 novembre 2023 à 9.00 heures ;

Chaque fois dans la salle n°2 de la Justice de Paix, bei der Aaler Kiirch ;

**Dit** que les parties défenderesses devront déposer au greffe du tribunal de paix de Diekirch au plus tard le 19 octobre 2023, la liste des témoins qu'ils désirent faire entendre lors de la contre-enquête ;

**Fixe** la continuation des débats à l'audience publique du jeudi, 30 novembre 2023, 14.30 heures, salle 1 de la Justice de Paix de et à Diekirch, bei der Aaler Kiirch ;

**Réserve** les demandes pour le surplus. »

Les dépositions du témoin ont été consignées au procès-verbal d'enquête n° 1133/2023 du 5 octobre 2023.

A l'appel de la cause à l'audience publique du jeudi, 30 novembre 2023, l'affaire fut utilement retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit:

Maître François GENGLER, représentant la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

La mandataire de la partie défenderesse PERSONNE3.), Maître Melanie LOPES BARRADAS fut entendue en ses moyens de défense. PERSONNE2.) ne comparut plus à l'audience.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

## **l e j u g e m e n t q u i s u i t :**

Revu le jugement n° 1032/23 rendu en date du 4 septembre 2023.

Revu le résultat de l'enquête tenue en date du 5 octobre 2023.

PERSONNE1.) estime que l'audition du témoin PERSONNE4.) aurait permis de confirmer en grande partie les reproches formulés à l'encontre des conjoints GROUPE1.).

Il estime que le témoin aurait confirmé que PERSONNE3.) aurait oublié les clés de l'immeuble et qu'elle aurait essayé de forcer la porte avec des coups de pied, de sorte que la porte aurait dû être remplacée.

L'enquête aurait encore permis d'établir le vacarme occasionné par la famille GROUPE1.) entre 17.00 heures et 22.00 heures et les gros mots utilisés (la vieille stupide) à l'encontre de sa seconde locataire. Par ailleurs, les locataires s'obstineraient à ne pas fermer la porte d'entrée principale, en permettant ainsi à n'importe qui d'accéder les lieux.

Depuis le dépôt de la requête, la situation ne se serait pas améliorée. Bien au contraire. En effet, la famille tiendrait un chien dans les lieux sans avoir obtenu l'autorisation préalable de sa part et malgré l'interdiction de tenir des animaux, prévue au contrat de bail. Par ailleurs, le loyer du mois d'août 2023 n'aurait toujours pas été réglé et les locataires n'auraient toujours pas établi par la production d'une police d'assurance, qu'ils auraient assuré les lieux.

Il demande de ce fait de résilier le contrat de bail et d'ordonner le déguerpissement des parties défenderesses.

PERSONNE2.) bien que présent à l'audience du 23 août 2023, ne s'est plus présenté à l'audience du 30 novembre 2023, de sorte qu'il y a lieu par application de l'article 76 du nouveau code de procédure civile de statuer par jugement contradictoire à son encontre.

PERSONNE3.) soutient que le couple se serait séparé et que PERSONNE2.) aurait quitté les lieux.

Elle conteste avoir frappé contre la porte d'entrée de l'immeuble respectivement que ces coups auraient endommagé la porte principale.

La porte aurait tout simplement été bloquée le jour en question. Elle estime qu'il y aurait seulement eu deux incidents au cours de trois ans de cohabitation et que le bruit aurait été occasionné à des heures normales. Par ailleurs le vacarme occasionné n'aurait pas dépassé les limites du normal. Elle estime que les conditions pour pouvoir prononcer une résiliation ne seraient pas établies.

En ordre subsidiaire, elle réclame un délai de déguerpissement prolongé alors qu'elle serait mère célibataire avec un enfant handicapé. Elle conteste finalement l'indemnité de procédure réclamée.

En termes de répliques, PERSONNE1.) fait valoir que le témoin aurait confirmé les dégâts sous la foi du serment et que la locataire PERSONNE4.) ne pourrait pas quotidiennement lui faire un courrier pour dénoncer les bruits.

#### Appréciation :

Le requérant demande à voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts des locataires compte tenu des agissements de ceux-ci et notamment en raison des bruits occasionnés, des endommagements causés à la porte d'entrée, du non-paiement d'un loyer, du fait de tenir un chien dans les lieux, du non-établissement d'une assurance couvrant les lieux et du comportement des locataires GROUPE1.) vis-à-vis de sa locataire PERSONNE4.).

En vertu de l'article 1728 du code civil « Le preneur est tenu de deux obligations principales :

1° 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 ;

2° de payer le prix du bail aux termes convenus. »

Le tribunal constate que PERSONNE3.) ne conteste ni le non-paiement du loyer du mois d'août 2023, ni le fait de ne pas avoir fait parvenir au bailleur une attestation établissant la signature d'une assurance pour assurer les lieux loués. Elle ne conteste par ailleurs pas tenir un chien dans les lieux loués sans l'autorisation du propriétaire.

Ces faits sont partants réels.

Aux termes de l'article 3 du contrat de bail signé, le loyer mensuel est fixé à 1.000.-euros et 200.-euros de charges. Il est payable d'avance le premier de chaque mois par virement ou versement.

Si, en principe, le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail, il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (cf. M. La Haye et J. Vankerckhove, *Les Nouvelles, Le louage des choses*, I, n° 388 bis).

Dans la mesure où un seul loyer n'a pas été réglé, il y a lieu d'analyser les autres reproches formulés à l'encontre des parties défenderesses.

L'article 5.4 du contrat de bail oblige le locataire de « s'assurer contre le risque locatif et de faire assurer contre l'incendie, les meubles et objets garnissant les lieux loués auprès d'une compagnie d'assurance agréée au Grand-Duché de Luxembourg. Les contrats d'assurance doivent être conclus pour toute la durée du bail et une copie doit être remise au bailleur. Une copie des avenants éventuels devra être transmise au bailleur. »

L'obligation imposée au locataire d'assurer le bien loué contre l'incendie, l'eau et les risques locatifs est déterminante et son inexécution par le locataire doit permettre au bailleur de demander la résiliation du contrat de bail (cf. *Compte rendu de jurisprudence*, Pas. 31., n°187, p. 376).

En ce qui concerne ensuite l'interdiction de tenir des animaux domestiques dans les lieux loués, il résulte de l'article 5.8 du contrat de bail que « les animaux domestiques ne sont autorisés qu'avec le consentement écrit du bailleur. Cependant cette autorisation ne pourra pas être refusée sans motif valable. »

Il est de jurisprudence qu'une telle clause insérée dans un contrat de bail est licite, alors que les parties signataires du contrat peuvent librement convenir entre elles les restrictions concernant l'usage de la chose louée. Il est admis que le non-respect d'une telle clause peut justifier la résiliation du contrat de bail, le tribunal appréciant souverainement la gravité de l'inexécution.

Quant aux troubles de jouissance allégués, le locataire doit user de la chose louée en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée.

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

Le comportement du preneur au bail doit être tel qu'il ne dérange pas les autres habitants de l'immeuble. C'est ainsi que le fait d'incommoder le voisinage par du tapage, de salir les parties communes, d'incommoder le voisinage ou d'adopter un comportement agressif à l'égard des autres habitants de l'immeuble ou du bailleur constitue un manquement à cette obligation, de nature à justifier la résiliation du bail, suivant la gravité des faits retenus (cf. M. Harles, Le bail à loyer, Compte rendu de jurisprudence, n° 106, Pas. 31. p. 338-339 ; F. Biltgen et G. Krieger, Le nouveau bail d'habitation, Application pratique, éd. Saint-Paul, p. 100 ; M. Thewes, Le nouveau droit du bail, éd. U.L.C., n° 123).

En l'espèce, il résulte des déclarations de PERSONNE4.) réalisées sous la foi du serment que PERSONNE3.) et ses enfants ont au courant du mois de janvier 2023 tenté, d'ouvrir la porte principale de l'immeuble de force, alors qu'ils avaient oublié les clefs. Lors de cet incident, ils ont endommagé la porte, qui ne s'ouvrait plus par la suite. Suite à cet incident, la porte a dû être remplacée.

Sur base de ces déclarations, le tribunal estime qu'il est établi que PERSONNE3.) a causé des dégâts à la porte d'entrée de l'immeuble.

Il résulte par ailleurs des déclarations de PERSONNE4.) que les parties défenderesses avaient pour habitude de la qualifier de « vieille » et « stupide » en sa présence et qu'un dialogue ne serait plus possible.

PERSONNE4.) a encore fait état du tapage occasionné par la famille GROUPE1.) entre 17.00 heures et 22.00 heures. Elle a mentionné des cris et a indiqué qu'elle avait l'impression que les enfants faisaient du patin à roulettes dans l'appartement loué.

Au vu des dépositions relativement vagues du témoin et du fait que seulement deux courriers ont été envoyés par PERSONNE4.) au bailleur dans un délai de trois ans, le tribunal considère que bien que le vacarme occasionné par une famille avec plusieurs enfants puisse déranger un autre locataire, il n'est pas établi de par la fréquence ou par le niveau sonore du bruit, que les parties défenderesses n'auraient pas respecté l'obligation de ne pas incommoder le voisinage avec du vacarme dépassant la normale. Il y a partant lieu de faire abstraction de ce reproche.

Au vu cependant des développements qui précèdent ci-avant en relation avec le non-paiement d'un loyer, l'absence d'établissement d'une attestation d'assurance pour les lieux loués, la dégradation de la porte d'entrée, le

comportement irrespectueux à l'égard de la locataire PERSONNE4.) et le fait de ne pas avoir demandé l'autorisation écrite de tenir un animal, le tribunal estime que la multiplicité des reproches retenus dans le chef de la famille GROUPE1.) est d'une gravité justifiant la résiliation du bail aux torts des locataires. Il y a partant lieu faire droit à la demande de PERSONNE1.) et de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail et de prononcer le déguerpissement des parties défenderesses dans un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement.

Compte tenu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge du requérant l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros.

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. »

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire.

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 est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'occurrence, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'opposent à l'exécution provisoire du présent jugement.

Il y a finalement lieu de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

### **Par ces motifs :**

le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**revu** le jugement n° 1032/23 rendu en date du 4 septembre 2023 ;

**revu** le résultat des enquêtes ;

**déclare** la demande en résiliation du contrat de bail fondée ;

**résilie** le contrat de bail existant entre parties ;

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement,

au besoin **autorise** le requérant à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

**déclare** la demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros,

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 350.- euros à titre d'indemnité de procédure,

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Claude METZLER, 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.