

**No. 27/24
du 8 janvier 2024**

Audience publique du lundi, huit janvier deux mille vingt-quatre

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

entre :

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 SOCIETE1.),** 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 Deborah SOARES SACRAS, avocat, en remplacement de Maître Olivier UNSEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

Faits :

Les faits et rétroactes de l'affaire se trouvent consignés à suffisance de droit dans un jugement rendu en date du 9 octobre 2023 sous le no. 1144/23 rendu par le tribunal de paix de Diekirch et dont le dispositif est conçu comme suit :

« 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 ;

dît que PERSONNE2.), assisté de son curateur l'association sans but lucratif SOCIETE1.), 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. »

Lors de l'enquête du 26 octobre 2023, le tribunal procéda à l'audition des témoins selon procès-verbal d'enquête no. 1236/23 du même jour.

A l'appel de la cause à l'audience publique du lundi, 4 décembre 2023, l'affaire fut utilement retenue pour continuation des débats.

Maître Alain BINGEN, représentant de la partie demanderesse, réexposa l'affaire.

La représentante des parties défenderesses, Maître Deborah SOARES SACRAS, fut entendue en ses explications et moyens.

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 :

Revu le jugement rendu par ce tribunal en date du 9 octobre 2023, procédant avant tout autre progrès en cause par voie d'enquête et de contre-enquête à l'audition d'un témoin.

Vu le procès-verbal d'enquête du 26 octobre 2023.

A l'audience du 4 décembre 2023, PERSONNE1.) conclut à l'adjudication de sa demande en résiliation du bail et en déguerpissement de PERSONNE2.). D'après les témoins entendus dans le cadre de l'enquête, la situation serait intenable à cause du comportement du locataire.

PERSONNE2.), assisté de son curateur, contesta les reproches de la partie demanderesse et estima que les témoins auraient été trop vagues à ce sujet. Comme la situation se serait calmée et que PERSONNE2.) respecterait sa médication, la demande en résiliation serait à rejeter. Le loyer serait payé de façon régulière. En ordre subsidiaire, un délai de déguerpissement de trois mois fut sollicité. La partie défenderesse contesta encore le principe de l'indemnité de procédure.

S'agissant de la demande en résiliation, il convient de rappeler que le locataire doit occuper paisiblement les lieux et respecter la substance de la chose, sur laquelle il est dépourvu de droit réel et il doit s'abstenir à l'égard des autres locataires et des voisins de tout comportement préjudiciable.

Le comportement du preneur au bail doit 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.

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.

Le juge du fond apprécie souverainement si les manquements d'une partie à ses obligations contractuelles sont d'une gravité suffisante pour motiver la résiliation du contrat.

Il ressort des dépositions des témoins entendus lors de l'enquête que depuis un an, voire un an et demi, PERSONNE2.) cause régulièrement du bruit dans son appartement notamment en mettant à fond la musique durant les heures de nuit après minuit, il sonne chez les autres locataires, jette des déchets par la fenêtre et laisse dormir ses amis dans la cage d'escalier. D'une façon générale, la situation est à tel point insupportable que deux locataires sont déjà partis à cause de ses tapages. La police et même le service d'incendie ont déjà dû intervenir sur les lieux à cause du comportement de PERSONNE2.).

Au vu de ces éléments, il est établi que PERSONNE2.) porte atteinte au repos des autres colocataires de l'immeuble et ce de manière répétée et prolongée. Le fait que le témoin PERSONNE5.) ait déclaré que la situation se serait calmée depuis 2 à 3 semaines n'est pas de nature à relativiser le constat général et cette déclaration est par ailleurs contredite par le témoin PERSONNE6.).

Le tribunal en vient à la conclusion que l'obligation du locataire d'user des lieux loués en bon père de famille n'a pas été respectée et 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 PERSONNE2.) de se reloger, un délai de déguerpissement de trois mois lui est accordé à partir de la notification du présent jugement.

La demande en paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est toutefois à rejeter, la condition de l'iniquité n'étant pas remplie en l'espèce.

Par ces motifs

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

statuant en continuation du jugement du 9 octobre 2023,

déclare la demande en résiliation du bail fondée ;

partant,

déclare résilié aux torts de PERSONNE2.) le bail portant sur un appartement au premier étage et un garage dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.) ;

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans **un délai de trois mois** 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 PERSONNE2.) et tous ceux qui occupent les lieux de son chef par la force publique et dans la forme légale, le tout aux frais de PERSONNE2.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

rejette la demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

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

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.