

Texte pseudonymisé

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

**No. 946/24  
du 29 juillet 2024**

**Audience publique de vacation du lundi,  
vingt-neuf juillet 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

**e n t r e:**

**la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.),**

**partie demanderesse,**

représentée par sa gérante PERSONNE1.),

**e t :**

**1) PERSONNE2.) et**

**2) PERSONNE3.), demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),**

**parties défenderesses,**

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

---

**FAITS :**

Suivant requête déposée en date du 24 mai 2024 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 vendredi, 5 juillet 2024, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique de vacation du mardi, 16 juillet 2024.

La représentante de la partie demanderesse donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

Maître Michael WOLFSTELLER, représentant des parties défenderesses, fut entendu en ses moyens et explications.

Sur ce 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 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 24 mai 2024, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) devant le Tribunal de Paix de céans pour les voir condamner au déguerpissement de l'appartement occupé par eux et pour les voir condamner au paiement d'un montant de 5.000.- euros « *pour les préjudices financiers et moraux subis de part leur comportement* ».

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) fait valoir qu'elle aurait acquis l'appartement en 2022 et elle aurait dû constater que le comportement des parties défenderesses à l'égard des autres locataires serait inapproprié et aurait engendré de nombreuses plaintes et avertissements. Ce comportement consisterait notamment en des agressions verbales, des menaces physiques et un non-respect de la vie privée des autres locataires. Pour cette raison, deux locataires auraient déjà quitté les lieux. Par ailleurs, lors d'une visite organisée en vue de la vente dudit appartement, PERSONNE2.) aurait été odieux vis-à-vis de l'agent immobilier et du potentiel acquéreur et aurait dénigré le bien, la copropriété et le propriétaire. La société SOCIETE1.) aurait donc pris la décision de résilier le bail avec un préavis de trois mois prenant fin au 31 mars 2024. Malgré cela, les défendeurs n'auraient pas quitté les lieux. Le 19 avril 2024, le gérant de la société SOCIETE1.) aurait été convoqué à la police de Troisvierges alors qu'il aurait été la victime de menaces de mort que PERSONNE2.) aurait formulées à son encontre. Etant donné que les représentants de la requérante se sentiraient menacés et afin de garantir une qualité de vie décente aux autres locataires, le déguerpissement de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) est sollicité.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont conclu à l'incompétence du juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour connaître de la demande relative aux dommages-intérêts. Ils ont encore contesté la demande en

déguerpissement alors que la requérante n'aurait pas sollicité la résiliation du contrat de bail. Il s'agirait en l'occurrence d'un professionnel du marché immobilier et il n'incomberait pas au tribunal de combler les lacunes de la demanderesse. Subsidiairement, et pour autant que le tribunal admette que la résiliation est implicitement requise, il appartiendrait à la bailleresse de rapporter la preuve des fautes reprochées aux locataires. Les fautes en question se diviseraient en trois catégories. La première aurait trait au comportement à l'égard des autres locataires, la deuxième concernerait les prétendues menaces de mort et la troisième les reproches en relation avec la visite de l'appartement par un acquéreur potentiel. S'agissant du premier reproche, la requérante resterait en défaut de soumettre des éléments de preuve pertinents, les quelques déclarations écrites n'étant par ailleurs pas conformes à l'article 402 du nouveau code de procédure civile. En ce qui concerne les allégations de menaces de mort, formellement contestées par PERSONNE2.), il n'existerait pas de preuve concrète non plus. Le même constat serait à faire pour le troisième reproche. Outre l'absence flagrante donc de moyens de preuve des prétendues fautes commises par les locataires, il résulterait des pièces que ces derniers se sont vu attester par la bailleresse en date du 22 octobre 2023 qu'il n'existerait aucun problème quant au paiement du loyer et l'entretien du logement. Ils soupçonnent ainsi que la bailleresse viserait à se débarrasser d'eux afin de mieux pouvoir vendre l'appartement en question. Il résulterait encore de leurs pièces qu'ils seraient confrontés à de nombreux problèmes avec les autres locataires de l'immeuble qui causeraient du bruit et des provocations et contre lesquels la bailleresse refuserait de porter son soutien. Ce serait pour cette raison, que les locataires auraient à de multiples reprises déposé des plaintes auprès de la police. L'Inspection Générale de la Police aurait par ailleurs ordonné aux forces de l'ordre de continuer à recevoir ces plaintes. A cause de ces troubles de jouissance, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont demandé par voie reconventionnelle une réduction du loyer de 300.- euros par mois à partir d'octobre 2022. Ils requièrent par ailleurs une autre réduction de loyer de 300.- euros par mois à partir de juin 2024 en raison des problèmes de moisissures affectant le logement et au sujet desquels la bailleresse refuserait toute intervention.

La société SOCIETE1.) y réplique en soutenant que le certificat du 22 octobre 2023 aurait été émis en faveur des locataires afin de leur faciliter la recherche d'un nouveau logement. Il ne contiendrait aucune évaluation du comportement des locataires. Elle affirme qu'il ne serait pas dans son intérêt de se retrouver avec un appartement vide alors que la vente serait toujours projetée avec locataire. Elle conteste ensuite les allégations relatives à l'apparition de moisissures que les locataires auraient inventée pour discréditer la requérante. Elle tient à souligner qu'elle aurait toujours été à l'écoute de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) mais qu'à partir d'un certain point, toute communication sensée avec eux aurait été impossible.

La compétence ratione materiae du tribunal saisi relève de l'organisation judiciaire et doit être analysé d'office par le juge saisi d'une demande.

L'article 3-3° du nouveau code de procédure civile dispose que le juge de paix connaît de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que les demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion des lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

L'action en dommages-intérêts pour « préjudices financier et moral » ne constitue pas une contestation entre bailleurs et preneurs relative à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que le prévoit l'article 3-3° du nouveau code de procédure civile pour attribuer compétence au juge de paix. L'action prend, au contraire, sa source dans les articles 1382 et 1383 du Code civil et doit être portée devant la juridiction compétente d'après le droit commun.

Le tribunal de paix, siégeant en matière de bail, est partant incompétent pour connaître de la demande en paiement de dommages et intérêts de la société SOCIETE1.).

Le même tribunal est cependant compétent pour le surplus.

Il est constant en cause que par contrat de bail en date du 26 mars 2019, ayant pris effet au 15 avril 2019, PERSONNE4.) a donné en location à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) un appartement sis à ADRESSE2.), 2ème étage, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 750.- euros et d'avances sur charges locatives de 150.- euros par mois.

Il n'est pas autrement contesté que la société SOCIETE1.) a acquis l'intégralité de l'immeuble à appartements et repris le bail en cours avec PERSONNE2.) et PERSONNE3.). Suivant accord entre parties du 7 novembre 2022, le loyer a été augmenté à 900.- euros et les avances fixées à 225.- euros.

Par courrier recommandé daté au 22 décembre 2023 et remis le 27 décembre 2023 à PERSONNE2.), la société SOCIETE1.) a déclaré résilier le bail entre parties moyennant préavis de trois mois expirant le 31 mars 2024.

Dans la mesure où la société SOCIETE1.) a demandé dans sa requête introductive d'instance le déguerpissement de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.), il faut retenir que la partie requérante a également de manière implicite demandé la résiliation du contrat de bail liant les parties, respectivement de constater si le bail a été valablement résilié.

Il y a lieu de relever qu'en vertu de l'article 1728 du Code civil, le locataire est tenu d'user des lieux loués en bon père de famille. A ce titre, le preneur, à l'égard des autres locataires et du voisinage, doit s'abstenir de tout comportement préjudiciable, éviter les inconvénients anormaux et, de manière générale, tout abus de jouissance (Les Nouvelles, Les baux en général, no 793, p. 537).

Il est en effet interdit au locataire d'user de la chose louée d'une manière gênante pour les colocataires et les autres habitants. Il ne doit rien faire qui puisse nuire aux autres occupants ou les gêner à l'excès.

Le tribunal saisi d'une demande en résiliation du bail pour inexécution d'une obligation du preneur, doit apprécier la gravité de la faute et décider si elle est suffisamment grave pour entraîner la résiliation effective (PERSONNE5.), Le bail à loyer, P31, p.374, n°186).

La société SOCIETE1.) reproche à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) d'avoir un comportement hostile à l'égard des autres locataires, d'avoir émis des menaces de mort à l'égard de PERSONNE6.), gérant de la société SOCIETE1.), et d'avoir dénigré le bien immobilier, la copropriété et la requérante lors d'une visite de l'appartement en décembre 2023.

Le tribunal constate que la société SOCIETE1.) ne verse aucune attestation testimoniale et ne formule aucune offre de preuve quant aux faits reprochés aux locataires.

Les courriers d'PERSONNE7.) et PERSONNE8.) du 23 avril 2024 et de PERSONNE9.) du 12 octobre 2022 et envoyés à la requérante ne sauraient être pris en considération par le tribunal comme éléments de preuve dès lors qu'ils ne répondent ni aux formalités prévues par l'article 402 du nouveau code de procédure civile, ni ne contiennent-ils des propos suffisamment précis. Le tribunal estime dès lors qu'ils ne présentent pas les garanties de sincérité suffisantes.

Face aux contestations des défendeurs et en l'absence d'autres éléments permettant de les corroborer, les échanges WhatsApp de la société SOCIETE1.) avec la famille NGOUDA, respectivement avec l'ancien locataire SOCIETE2.) ainsi qu'avec les défendeurs eux-mêmes, ne présentent pas les garanties suffisantes pour emporter la conviction du tribunal.

Le fait que des plaintes aient été déposées tant par les parties défenderesses que par les autres locataires voire par un service d'assistance sociale n'est en soi pas de nature à établir la véracité des faits qui y sont allégués.

La société SOCIETE1.) est dès lors à débouter de ses demandes tant en résiliation judiciaire du contrat de bail que de celle en déguerpissement des locataires.

Sur base de l'ensemble des pièces versées en cause, il est permis de conclure que l'ambiance au niveau de l'immeuble à appartements sis à ADRESSE2.) n'est pas au beau fixe. Toutefois et en l'état actuel des choses, le tribunal n'est pas en mesure d'en imputer la responsabilité à une ou plusieurs personnes déterminées. Toujours est-il que les troubles de jouissance que les parties défenderesses reprochent à la société SOCIETE1.) ne sont pas établis à suffisance par les plaintes déposées par PERSONNE2.) auprès de la police de Troisvierges. Le tribunal ne saurait par ailleurs conclure des cinq clichés photographiques versés en cause, qui ne sont ni datés ni certifiés authentiques, à une présence de moisissures dont l'origine serait imputable à la bailleuse. De surcroît, lesdites photos manquent de précision.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont donc à débouter de leurs demandes reconventionnelles en réduction du loyer.

### **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 ;

**donne** acte à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leurs demandes reconventionnelles et les **déclare** recevables en la forme ;

se **déclare** incompétent ratione materiae pour connaître de la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en indemnisation de ses préjudices financier et moral ;

se **déclare** compétent pour le surplus ;

**déclare** les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en résiliation du bail et en déguerpissement des locataires non fondées, partant en **déboute** ;

**déclare** les demandes reconventionnelles de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en réduction du loyer non fondées, partant en **déboute** ;

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix à Diekirch, assisté du greffier Gilles GARSON, en notre audience publique de vacation 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.