

N° 1098/24
du 25.09.2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, vingt-cinq septembre 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 :

PERSONNE1.), éducatrice graduée, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant en personne,

e t :

PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie défenderesse,

comparant en personne.

=====

F A I T S :

Suivant une requête déposée en date du 25 juillet 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 de vacation du mardi, 3 septembre 2024 à 09.00 heures

à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", salle 1, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause du mardi, 3 septembre 2024 l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit:

La partie demanderesse, comparant en personne, exposa le sujet de l'affaire et ses moyens, tandis que la partie défenderesse, personnellement présente, fournit ses réponses.

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

le jugement qui suit:

Suivant contrat de bail signé en date du 6 novembre 2022 PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE1.), 1^{er} étage, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.400.- € ainsi que d'un forfait pour charges locatives de 200.- € par mois.

Par requête déposée en date du 25 juillet 2024 à la Justice de paix de Diekirch, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) devant ce tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir prononcer la résiliation du contrat de bail pour motifs graves.

Dans sa requête introductive d'instance, PERSONNE1.) expose que PERSONNE2.) a fait état d'un comportement irrespectueux envers sa personne en date du 25 juin 2024. Elle reproche à PERSONNE2.) d'avoir en date dudit jour, lors de la fête d'anniversaire de sa fille, exigé sur un ton sévère que le bus « Basti-bus », loué pour cette occasion et garé dans la cour de la ferme attenante, soit déplacé en prétextant qu'il n'arrivait plus à rentrer chez lui et d'avoir affiché un comportement colérique, étant donné qu'il serait « monté les escaliers, visiblement en colère et bouleversé ». En plus, le locataire continuerait à utiliser la surface extérieure aux locaux loués en y ayant notamment aménagé des jardinières et ce malgré mise en demeure du 10 juillet 2024 de libérer les lieux. En outre, le locataire se serait plaint que le tuyau d'évacuation des eaux usées serait encombré par des gravats non évacués lors de travaux effectués par des ouvriers alors qu'en réalité, le tuyau aurait été bouché par des graisses.

A l'audience publique, PERSONNE1.) explique qu'entretiens le locataire a libéré l'espace se trouvant devant l'entrée de l'appartement loué.

PERSONNE2.) déclare que le jour du 25 juin 2024 il a effectivement demandé que le bus soit déplacé, parce qu'il n'arrivait pas à rentrer dans son appartement. Il s'oppose à la résiliation du bail en faisant valoir qu'il ne dérangerait personne.

En vertu de l'article 12, paragraphe 2, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, tout bail qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé à durée indéterminée à moins que :

- a) le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement,
- b) le locataire ne remplisse pas ses obligations,
- c) il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur ; le transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime.

La loi ne donne pas de liste des motifs graves et légitimes pouvant permettre une résiliation du contrat de bail par le bailleur.

En l'occurrence, le motif de résiliation invoqué dans la requête introductive d'instance consiste dans le comportement irrespectueux du locataire à l'égard de PERSONNE1.) (cf. « que nous avons été traités sans respect » et « n'a aucun respect pour moi en tant que propriétaire et en tant que personne » et que « nos relations sont maintenant inexistantes »).

A l'appui de son affirmation, PERSONNE1.) verse une attestation testimoniale établie le 22 juillet 2024 par PERSONNE3.).

Le locataire est tenu en vertu de l'article 1728 du Code civil de l'obligation de jouir des lieux loués en bon père de famille. Cette obligation comporte une obligation de courtoisie vis-à-vis du bailleur (cf. TAL 9 décembre 1993 n° 202/93 ; JPE 2 octobre 2023 n° 2497/23 ; TAL 5 février 2019 n° TAL-2018-0478).

En effet, les bailleurs et preneurs entretiennent des rapports suivis et on admet dès lors que le bail implique certains rapports de courtoisie. Il faut toutefois relativiser, les relations personnelles étant évidemment étrangères à l'exécution du bail. S'il n'est pas permis au locataire de se livrer à des voies de fait sur le bailleur, voire de l'injurier, surtout s'il réside lui-même dans l'immeuble, il ne lui est pas permis non plus d'émettre à l'égard de celui-ci des plaintes ou dénonciations calomnieuses, sous peine de résolution éventuelle du bail à ses torts. Mais une simple mésintelligence entre parties ne peut évidemment justifier pareille sanction (cf. Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKOVE : Le louage de choses, t. I : les baux en général, n° 799, éd. 2000).

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 (cf. Jurisclasseur civil, art. 1184, fasc. 10, n° 52 et 60).

En l'occurrence, PERSONNE3.) déclare dans son attestation que malgré le fait qu'il y avait suffisamment d'espace entre le « Basti-bus » et l'entrée du locataire, PERSONNE2.) « est arrivé en criant et en se plaignant qu'il avait du mal à accéder à son entrée » et qu'« après cette humiliation devant les enfants et les parents présents, ce locataire est monté dans son habitation en murmurant à haute voix ». Le témoin précise « qu'il y avait suffisamment de place partout et je ne voyais aucune raison de se comporter de manière aussi irrespectueuse devant tout le monde ».

Il ne résulte cependant pas de cette attestation que le locataire aurait injurié, insulté ou agressé la bailleresse ou d'autres personnes présentes sur les lieux. Le locataire a uniquement manifesté énergiquement son mécontentement quant à la présence du bus garé devant son entrée.

Ce comportement n'était donc ni injurieux ni excessif et les remarques du locataire, ressenties comme désagréables par la bailleresse et les invités, ne sont pas suffisamment graves pour justifier la résiliation du contrat de bail.

De plus, le locataire a entretemps libéré l'emplacement qu'il occupait devant l'entrée menant à son appartement, emplacement que PERSONNE1.) lui avait mis gratuitement à disposition et dont elle a réclamé la restitution par la lettre de mise en demeure du 10 juillet 2024. Le locataire s'est donc conformé à la mise en demeure envoyée par la bailleresse.

De même, le fait de contacter le propriétaire du bien pour l'informer d'un problème concernant l'évacuation des eaux usées, même s'il s'est avéré que le locataire était responsable de l'obstruction du tuyau, ne constitue pas un motif légitime pour résilier le bail.

Le tribunal retient partant que les troubles invoqués ne présentent, à l'heure actuelle, pas la gravité suffisante pour justifier la résiliation du bail aux torts du locataire.

Il s'ensuit que la demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement du locataire PERSONNE2.) est à rejeter.

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;

la **déclare** non fondée et en **déboute**;

laisse les frais à charge de PERSONNE1.).

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Marie-Thérèse SCHMITZ, juge de paix directeur à Diekirch, assistée du greffier Monique GLESENER, 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.