

N° 1114/24  
du 02.10.2024

Texte pseudonymisé

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

**Audience publique du mercredi, deux octobre 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.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

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

e t :

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

partie défenderesse,

ayant initialement laissé défaut et comparant actuellement en personne, assisté de PERSONNE3.) traduisant ses paroles.

=====

**FAITS :**

Suivant une requête déposée en date du 23 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 à 09.30 heures à la Justice

de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", salle 2, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à l'audience publique du vendredi, 5 juillet 2024 l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître José LOPES GONCALVES, en remplacement de Maître François GENGLER, comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et ses moyens, tandis que la partie défenderesse ne fut pas présente ou représentée.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré dont il ordonna la rupture par la suite, pour permettre à Maître François GENGLER de fournir un certain nombre de pièces supplémentaires et l'affaire fut fixée au 29 juillet 2024 pour continuation des débats.

Elle fut alors reportée au mercredi, 18 septembre 2024 où elle parut utilement et Maître François GENGLER fut entendu en ses explications tandis que le défendeur, dont les paroles furent traduites par PERSONNE3.), fournit ses réponses.

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

### **le jugement qui suit :**

Par requête déposée au greffe le 23 mai 2024, PERSONNE1.) (ci-après « PERSONNE1. ») a fait convoquer PERSONNE2.) (ci-après « PERSONNE2. ») à se présenter devant le tribunal de paix de et à Diekirch pour prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail pour faute grave dans le chef du locataire et le déguerpissement de ce dernier.

Elle a, en outre, réclamé le montant de 750.- euros à titre d'indemnité de procédure et sollicité l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries du 18 septembre 2024, PERSONNE1.) a maintenu ses demandes telles que formulées dans sa requête susvisée.

Elle a formulé une offre de preuve et, à titre subsidiaire, elle a sollicité l'instauration d'une expertise.

A l'appui de sa demande tendant à la résiliation judiciaire du contrat de bail et partant au déguerpissement de son locataire, PERSONNE1.) expose qu'au courant du mois d'avril 2024, elle aurait été informée par PERSONNE2.) de traces d'humidité apparues

tant dans la chambre à coucher que dans la salle de séjour. Selon son locataire, lesdites traces auraient comme origine une fuite d'eau.

Suite à cette information, elle se serait rendue avec un professionnel du bâtiment dans l'appartement loué par PERSONNE2.). Lors de la visite des lieux, le professionnel du bâtiment n'aurait pas pu constater de fuite d'eau.

PERSONNE1.) fait valoir qu'aucun tuyau ne se trouverait à proximité des endroits où les traces d'humidité auraient été constatées et que ces endroits ne se trouveraient pas non plus au niveau d'un mur extérieur. Par ailleurs, le bien litigieux se trouverait en location depuis 40 ans et il n'y aurait jamais eu des problèmes liés à l'humidité.

PERSONNE1.) aurait encore pu constater, lors de la visite de l'appartement litigieux, que celui-ci se trouverait encombré de meubles et d'objets. L'appartement ne serait par ailleurs pas convenablement aéré, ni chauffé par le locataire.

La bailleuse conclut dès lors que le locataire serait à l'origine des traces d'humidité.

PERSONNE1.) reproche encore à PERSONNE2.) des tapages répétés provenant de disputes que ce dernier aurait avec son épouse. Les voisins se plaindraient de ce fait souvent auprès de la bailleuse.

PERSONNE2.), de son côté, conteste être à l'origine des traces d'humidité.

En ce qui concerne les tapages répétés lui reprochés, il les a admis tout en expliquant que son épouse serait à l'origine de ceux-ci. Cette dernière, souffrant de troubles psychiques, aurait régulièrement des « crises » lors desquelles elle se mettrait à hurler. PERSONNE2.) conclut au rejet de la demande de PERSONNE1.) en résiliation judiciaire du contrat de bail et partant à son déguerpissement. Si les « crises » de son épouse justifient la résiliation du contrat de bail, il propose de ne prononcer un déguerpissement qu'à l'égard de cette dernière afin que lui-même puisse rester dans les lieux loués.

Suivant contrat de bail du 11 mars 2023, ayant pris effet le 15 mai 2023, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement dans un immeuble situé à ADRESSE1.), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 700.- euros et d'une avance sur charges mensuelle de 130.- 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.

Le juge apprécie souverainement s'il y a eu manquement du preneur à son obligation de jouir des lieux loués en bon père de famille.

En l'espèce, PERSONNE1.) reproche, entre autres, à PERSONNE2.) d'avoir troublé la jouissance des autres occupants de l'immeuble.

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.

Pour qu'il y ait manquement du preneur à son obligation contractuelle, il faut partant qu'il y ait tapage et que ce tapage soit prolongé et violent. Des faits isolés ne sont pas suffisamment graves pour justifier la résiliation du contrat de bail.

PERSONNE1.) verse cinq attestations testimoniales pour établir les faits allégués.

Dans le cadre de son attestation testimoniale, PERSONNE5.) déclare qu'il entendrait régulièrement des disputes entre PERSONNE2.) et son épouse, qui se produiraient d'une « fréquence considérable » et qui se prolongeraient souvent « jusqu'à des heures tardives, vers 23h ou même jusqu'à minuit ». Selon l'auteur de l'attestation testimoniale, « La durée de ces disputes varie, mais en général, elles se prolongent pendant un certain temps, perturbant la tranquillité et le repos de ceux qui vivent à proximité ».

PERSONNE6.) relate qu'il y aurait de temps en temps des bruits et disputes sévères, provenant de l'appartement loué par PERSONNE2.), durant la journée ainsi qu'après 23 heures. Il déclare également que la police aurait dû intervenir en date du 1<sup>er</sup> septembre 2024 en raison des tapages causés par PERSONNE2.) et son épouse.

Enfin, PERSONNE7.) relate que la police aurait dû intervenir durant la nuit du 31 août au 1<sup>er</sup> septembre 2024 en raison des tapages causés par PERSONNE2.) et son épouse.

Il résulte des dites attestations testimoniales, établies par des habitants de l'immeuble situé à ADRESSE1.), que PERSONNE2.) porte atteinte au repos des autres colocataires de l'immeuble et ce de manière répétée et prolongée, faits qui ne sont d'ailleurs pas contestés par le locataire.

Contrairement à la position de PERSONNE2.), même si les tapages proviennent de son épouse, qui occupe avec lui les lieux loués, ledit fait ne porte pas à conséquence, dans la mesure où le locataire est responsable non seulement de son comportement personnel, mais encore du comportement des personnes qu'il introduit dans les lieux.

Au vu de ce qui précède, il convient de retenir que PERSONNE2.) a manqué gravement à son obligation d'user de la chose louée en bon père de famille, de sorte qu'il y a lieu de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail.

Le contrat de bail étant résilié, PERSONNE1.) est en droit d'obtenir le déguerpissement de son locataire. Contrairement à la position de PERSONNE2.), il n'y a pas lieu d'ordonner seulement le déguerpissement de son épouse, étant donné que PERSONNE2.) est le seul locataire de PERSONNE1.), tel que relevé ci-avant, et que son épouse ne fait qu'occuper les lieux loués de son chef. Par conséquent, il y a lieu de condamner PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef. Le tribunal actuellement saisi décide de lui accorder un délai de déguerpissement de 2 mois.

Au stade actuel de la procédure et à défaut d'un refus formel de PERSONNE2.) de déguerpir des lieux dans l'hypothèse d'une telle condamnation, il n'y a pas lieu d'ordonner une astreinte.

Au vu de tous les développements qui précèdent, il n'y a plus lieu d'analyser le moyen de PERSONNE1.) relatif aux moisissures constatées dans l'appartement donné en location. Il n'y a pas non plus lieu d'analyser les demandes de cette dernière tendant à une enquête, sinon à l'instauration d'une expertise.

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile dispose que lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.

Faute pour PERSONNE1.) de rapporter la preuve de l'iniquité requise par la loi, il y a lieu de rejeter sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

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.

Une demande d'exécution provisoire du jugement en ce qu'il ordonne la résiliation du bail et le déguerpissement se heurte aux dispositions d'ordre public sur le sursis, de sorte qu'il y a lieu de la rejeter.

Conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

**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** recevable et fondée,

**prononce** la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties,

**condamne** PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 2 mois à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

**déclare** recevable, mais non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

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

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne-Laure SEDRANI, juge de paix 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.