

## Audience publique du 19 novembre 2020

---

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

AAAAAAA, demeurant à

demanderesse au principal,  
défenderesse sur reconvention, comparant par Maître Radu DUTA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

BBBBBBB, demeurant à,

défenderesse au principal,  
demanderesse par reconvention, comparant par Maître Khaldia DJELDJAL, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Cristina PEIXOTO, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

---

## FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 4 juin 2020 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 17 septembre 2020, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 22 octobre 2020 pour plaidoiries.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue et les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, **le jugement qui suit** :

Par requête déposée le 4 juin 2020 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, AAAAAAA fait convoquerBBBBBBB à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour voir déclarer résilié le contrat de bail du 6 février 2019, sinon prononcer la résolution judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs deBBBBBBB et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans les huit jours de la décision à intervenir.

AAAAA sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation de BBBB à lui payer une indemnité de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et elle se réserve tous droits, notamment celui de réclamer les loyers venant à échéance en cours d'instance.

Prétentions des parties :

A l'appui de sa demande AAAAA expose que suivant contrat de bail signé le 6 février 2019 elle a donné en location à BBBB un appartement non meublé au 2<sup>e</sup> étage d'un immeuble, que la locataire exerce l'activité d'assistante parentale en violation des termes du contrat de bail, qu'une telle occupation professionnelle dans les lieux pris en location n'a jamais été agréée par elle, que les voisins se plaignent de nuisances sonores engendrées par cette activité, que la partie défenderesse a reconnu exercer cette activité depuis le 16 septembre 2019, que la locataire contrevient également à l'article 1728 alinéa 1<sup>er</sup> du code civil aux termes duquel le preneur est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille et à l'article 20 du contrat de bail qui stipule que le locataire est tenu d'user paisiblement des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat et qu'il s'oblige à ne pas créer de nuisances à son voisinage et à occuper les lieux en bon père de famille.

Elle ajoute qu'il s'est encore avéré lors d'une visite en date du 8 février 2020 que des dégradations incompatibles avec une usure normale après une si brève période ont été constatées malgré le fait que l'appartement fut délivré en date du 2 mars 2019 en parfait état locatif, que la locataire a par ailleurs inscrit son nom sur la boîte aux lettres avec un marqueur et qu'elle a installé une antenne TV sans son accord.

AAAAA reproche par ailleurs à BBBB de couper l'alimentation en électricité du garage privatif donné en location à Madame CCCCC qui est attenante à l'appartement de la défenderesse et de régler le loyer en retard pour conclure – au vu de tous les griefs énumérés – à la résolution judiciaire du contrat de bail conclu entre parties.

A l'audience des plaidoiries, le mandataire d'AAAAA se réfère à la requête introductive d'instance pour conclure à la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de BBBB.

A l'audience publique du 22 octobre 2020, le mandataire de BBBB expose que le contrat de bail fut signé par l'intermédiaire de l'agence immobilière DDDDD qui aurait fourni à sa mandante un certificat attestant qu'elle pourrait exercer l'activité d'assistante parentale dans l'immeuble.

Il donne encore à considérer que la requérante n'a à aucun moment mis sa mandante en demeure pour faire cesser cette activité tout en considérant que le silence vaut consentement implicite.

Le mandataire de BBBB expose encore qu'on vient voler à sa mandante l'électricité en faisant valoir que le lecteur se situe dans le garage où elle n'a pas accès et il ajoute que sa mandante a demandé à AAAAA d'installer des sous-compteurs. Il conteste le non-usage suivant la destination prévue au contrat de bail et fait valoir que sa mandante ne maîtrise pas bien le français pour conclure que sa mandante n'a pas saisi que le contrat de bail prévoyait uniquement un usage privé.

Il conteste encore que d'autres personnes de l'immeuble se plaignent de nuisances sonores et il verse au tribunal plusieurs attestations testimoniales pour voir contredire la version des faits adverse.

En ce qui concerne les dégradations dont AAAAAAAA se prévaut, BBBBBBBB déclare se réserver le droit de déposer une plainte au pénal en faisant valoir que l'état des lieux d'entrée n'a jamais été signé par sa mandante.

Quant au grief relatif au paiement tardif du loyer, il fait valoir que sa mandante était tombée en chômage, mais qu'elle a néanmoins continué à payer le loyer.

Le mandataire de BBBBBBBB conteste tous les griefs invoqués à l'égard de sa mandante et conclut au rejet de la demande en résiliation du bail aux torts de cette dernière.

Dans l'hypothèse d'une résiliation du bail, il conclut à la restitution de la garantie locative s'élevant au montant de 4.800.- euros, ainsi qu'à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros tout en contestant l'indemnité de procédure réclamée par AAAAAAAA.

Il convient de lui en donner acte.

Le mandataire d'AAAAAAA réplique que le contrat fut signé entre sa mandante et BBBBBBBB, que l'agence immobilière peut tout au plus être considérée comme un intermédiaire, que la locataire maîtrise parfaitement la langue française, que les clauses du contrat de bail sont claires et que la partie défenderesse s'est engagée en connaissance de cause.

Il fait valoir que l'attestation testimoniale émise par l'agence immobilière ne vaut rien pour la raison qu'elle n'émane pas de la bailleresse qui serait seule habilitée à autoriser le cas échéant l'exercice d'assistante parentale.

Il renvoie encore à l'attestation testimoniale versée au tribunal par la partie adverse pour faire retenir que sa mandante n'était pas d'accord avec l'activité d'assistante parentale dans les lieux loués.

En cours du délibéré, le mandataire de BBBBBBBB verse encore des pièces et un courrier qu'il n'y a pas lieu de prendre en considération afin de ne pas violer le principe du contradictoire et celui de l'oralité des débats.

#### Motifs de la décision :

La requête introduite par AAAAAAAA est recevable pour avoir été déposée dans la forme prévue par la loi.

*La demande de AAAAAAAA tendant à la résiliation judiciaire du contrat de bail et au déguerpissement de BBBBBBBB :*

AAAAAAA reproche essentiellement àBBBBBBBB d'avoir changé la destination du contrat de bail sans avoir obtenu son accord au préalable et de ne pas jouir des lieux loués en « bon père de famille ».

Concernant la demande en résiliation du contrat de bail, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 1728 du code civil, le preneur est tenu à deux obligations principales, premièrement d'user 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, deuxièmement de payer le prix du bail aux termes convenus. Conformément à l'article 1184 du même code, si l'une des parties ne satisfait pas à ses obligations, l'autre partie a le choix ou bien de forcer son cocontractant à l'exécution de la convention ou de demander la résolution du contrat avec, le cas échéant, l'allocation de dommages et intérêts. 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 (*Jurisclasseur civil, art. 1184, fasc. 10, n° 52 et 60*).

Il ressort des pièces versées en cause que suivant contrat de bail signé le 6 février 2019, AAAAAAAA a donné en location àBBBBBBBB un appartement non meublé au 2<sup>e</sup> étage moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.400.- euros, assorti d'une avance mensuelle sur charges de 200.- euros, payable d'avance au 1<sup>er</sup> du mois et que le contrat de bail, conclu pour une durée d'une année et renouvelable d'année en année par tacite reconduction, a pris effet le 1<sup>er</sup> mars 2019.

L'article 9.1 du contrat de bail intitulé « destination des lieux » précise que le bien est destiné exclusivement à l'usage privé et que le bailleur n'autorise pas qu'une partie du bien soit affectée à l'exercice par le preneur d'une activité professionnelle. Le même article prévoit encore que le preneur déclare occuper le bien par deux personnes et que toute occupation durable par un nombre de personnes supérieur, à l'exception de celles provenant de descendants du preneur, est absolument prohibée, sauf accord écrit du bailleur.

Il ressort de l'article 20 du contrat de bail que le locataire est tenu d'user paisiblement des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat de bail et qu'il s'oblige à ne pas créer de nuisances à son voisinage et à occuper les lieux « en bon père de famille ». Aux termes du même article le locataire est tenu d'user des locaux et équipements exclusivement à des fins d'habitation personnelle, ne pouvant y exercer par conséquent une quelconque profession qu'elle soit artisanale, commerciale ou libérale.

Il n'est pas contesté en l'occurrence queBBBBBBBB exerce l'activité d'assistante parentale dans les lieux loués depuis le 16 septembre 2019.

En l'espèce,BBBBBBBB fait d'une part plaider que l'agence immobilière DDDDDDDDD lui a attesté qu'elle pourrait exercer l'activité d'assistante parentale dans l'appartement pris en location et d'autre part qu'elle n'a pas compris la teneur du contrat de bail pour la raison qu'elle ne maîtrise pas bien la langue française ; ce qui est déjà contradictoire en soi.

Par ailleurs, il ressort des courriels échangés entre parties que BBBBBBBB maîtrise parfaitement la langue française, de sorte que cet argument tombe à faux.

Il convient dès lors de retenir que BBBBBBBB a signé en connaissance de cause le contrat de bail interdisant toute activité professionnelle au sein de l'appartement.

Le mandataire de BBBBBBBB verse au tribunal une attestation rédigée par DDDDDDDD, d'ailleurs non datée, dans les termes suivants :

*« Madame BBBBBBBB,*

*Par la présente et comme suite à votre demande pour l'appartement de Mme AAAAAAAA sis à, nous vous confirmons qu'il s'agit d'un immeuble mixte.*

*Dès lors, vous pourriez effectivement exercer le métier d'assistance parentale à ladite résidence.*

*Veillez agréer (...) »*

Or, conformément aux observations du mandataire de AAAAAAAA cette attestation indique seulement qu'il s'agit d'une résidence à caractère mixte où il n'est pas interdit d'exercer une activité commerciale, mais cela toutefois sous réserve que le bailleur admet une telle activité ; ce qui n'est précisément pas le cas en l'espèce tel qu'il ressort des stipulations claires du contrat de bail signé entre parties.

D'ailleurs, il ressort de l'attestation testimoniale de EEEEEEEE versée en cause par le mandataire de BBBBBBBB que la baillesse a exprimé lors d'une réunion qui a eu lieu en date du 8 février 2020 son désaccord avec l'activité de garde d'enfants exercée par BBBBBBBB et ce en tirant son attention sur une clause contenue au contrat de bail. Il en ressort encore qu'elle a dit vouloir accorder à BBBBBBBB un délai raisonnable pour trouver une nouvelle demeure.

AAAAAAA a dès lors établi que BBBBBBBB exerce une activité commerciale en contradiction avec les termes du contrat de bail, de sorte qu'il y a lieu de retenir que BBBBBBBB a violé ces derniers en changeant la destination du bail.

Il ressort de plus de la pétition versée en cause que sept propriétaires, respectivement locataires ont écrit au syndic pour protester contre les nuisances sonores, les dégradations certes involontaires et l'insécurité suite à la porte d'entrée laissée ouverte qui sont le fait des locataires habitant dans l'ancien appartement ayant appartenu à FFFFFFFF.

Il y a lieu d'admettre que le fait de garder plusieurs enfants en bas âge cause de toute évidence des nuisances sonores de nature à importuner le cas échéant les autres résidents de l'immeuble.

Dès lors, il convient de retenir que BBBBBBBB n'occupe pas non plus les lieux loués en « bon père de famille » en causant des nuisances sonores au sein de la résidence.

Ces violations des termes du contrat de bail signé entre parties sont à elles seules suffisamment graves pour justifier la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs de BBBB BBBB, de sorte qu'il devient superfétatoire d'analyser les autres griefs formulés à son encontre.

Il convient néanmoins de lui accorder un délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement pour libérer les lieux.

*La demande reconventionnelle de BBBB BBBB en restitution de la garantie locative :*

La garantie locative n'est remboursable, ou sujette à restitution, qu'après l'expiration du bail : le preneur ne peut en réclamer la remise aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution des obligations couvertes par cette garantie, le plus souvent, toutes celles que le contrat et la loi lui imposent : il doit restituer le bien, réparer les éventuels dégâts locatifs ou en payer le coût. Il ne peut en cours de bail imposer des compensations s'il omet d'exécuter l'une de ses obligations. N'étant remboursable qu'après entière exécution, le bailleur exerce sur elle le droit de rétention et n'est tenu de remettre le solde revenant au preneur qu'au moment où la rétention n'a plus de raison d'être (Les Nouvelles, Le louage de choses, p. 441 et 442 sub n° 1165b et svts).

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (*Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P31 n° 2/2001, n° 65*).

Il est de principe que la garantie locative ne peut être réclamée par le locataire qui n'a pas encore déguerpi des lieux loués dans le cadre d'une action en déguerpissement introduite contre lui. Cette demande est irrecevable pour être prématurée (*Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P31 n° 2/2001, n° 65 p. 320*).

Il s'ensuit que la demande reconventionnelle de BBBB BBBB en restitution de la garantie locative est irrecevable.

*L'exécution provisoire :*

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. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

En ce qui concerne la demande en résiliation du bail les dispositions d'ordre public sur les sursis s'y opposent.

*L'indemnité de procédure :*

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, arrêt no 60/15 du 2 juillet 2015, no 3508 du registre).

Aucune des parties ne justifiant de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, elles sont à débouter de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure.

En application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamnerBBBBBBBB aux frais et dépens de l'instance.

### **P a r c e s m o t i f s**

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

**reçoit** les demandes principale et reconventionnelle en la forme ;

**donne acte** àBBBBBBBB qu'elle demande à titre reconventionnel la restitution de la garantie locative de 4.200.- euros dans l'hypothèse où le contrat de bail était résilié à ses torts exclusifs ;

**donne acte** àBBBBBBBB qu'elle sollicite une indemnité de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

**prononce** la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs deBBBBBBBB ;

**condamne**BBBBBBBB à quitter les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **au plus tard un mois après la notification du présent jugement** ;

au besoin **autorise** la requérante à faire expulser la défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

déclare **irrecevable** la demande reconventionnelle deBBBBBBBB en restitution de la garantie locative de 4.200.- euros ;

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

dit **non fondées** les demandes réciproques en obtention d'une indemnité de procédure ;

**condamne**BBBBBBBB aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Nadine ERPELDING, juge de paix, assistée du greffier Philippe GEORGES, qui ont signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES