

## Audience publique du 20 décembre 2019

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

**AA**, demeurant à (...),

**partie demanderesse**, comparant par Maître Laurent WELTER, respectivement par Maître Pierre REUTER, en remplacement de Maître Marc THEWES, les trois avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

**BB**, demeurant à (...),

**partie défenderesse**, comparant en personne.

---

### Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 29 août 2019 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

Les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 23 octobre 2019, date à laquelle l'affaire fut utilement retenue.

Le mandataire de la partie demanderesse fut entendu en ses moyens et explications.

La partie défenderesse, bien que régulièrement convoquée, ne comparut pas, ni en personne, ni par mandataire.

Le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé au 15 novembre 2019. En date du 28 octobre 2019, le tribunal prononça la rupture du délibéré et fixa la continuation des débats au 6 décembre 2019, audience lors de laquelle l'affaire fut utilement retenue.

Les parties furent entendues en leurs explications et moyens.

Sur ce, le tribunal reprit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, date à laquelle le prononcé avait été fixé,

### le jugement

qui suit :

Par requête déposée le 29 août 2019 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, AA a fait convoquer BB à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir résilier le contrat de bail du 7 août 2012 conclu entre parties par voie judiciaire et pour voir condamner le défendeur à déguerpir des lieux loués dans un délai d'un mois à partir de la notification du jugement à intervenir. La requérante demande à voir condamner le défendeur au paiement du montant de 490,47 euros à titre de frais du constat d'huissier de justice. Elle sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'appui de sa demande, la requérante expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 7 août 2012, elle a donné en location à BB l'appartement n° (...) situé au (...) étage dans un immeuble sis à (...). Elle fait valoir qu'elle entend obtenir la résiliation judiciaire du contrat de bail et le déguerpissement du locataire en raison du défaut de jouissance paisible du bien loué et du défaut d'entretien du bien par le locataire ainsi qu'en raison des troubles de jouissance causés par le locataire aux voisins.

La requérante explique qu'elle a découvert lors d'une visite récente des lieux, en présence de l'huissier de justice WANTZ, que le locataire a véritablement ravagé l'appartement donné en location et qu'il ne le maintient pas en bon état d'entretien. Il résulterait de l'état des lieux d'entrée que l'appartement se trouvait dans un état neuf en début de bail et la requérante soutient que le locataire n'occupe pas les lieux loués en bon père de famille tel que prévu à l'article 1728 du code civil. Aux termes du contrat de bail, le locataire se serait par ailleurs engagé à entretenir les lieux loués pendant toute la durée du bail et les parties auraient convenu d'une clause résolutoire en cas de non-respect des obligations légales et contractuelles. Au vu de la violation manifeste de l'obligation d'entretien et de conservation de la chose louée, la requérante conclut à la résiliation judiciaire du contrat de bail.

Elle fait encore valoir qu'elle est très régulièrement sollicitée par les voisins et le syndic qui se plaignent du tapage nocturne causé par le défendeur. Ce dernier causerait régulièrement le trouble en pleine nuit en tapant violemment contre les murs et le sol, causant un tumulte tel que les voisins sont troublés dans leur sommeil. Le voisin occupant l'appartement en-dessous du défendeur aurait par ailleurs porté plainte auprès de la police pour tapage nocturne en date du 19 juin 2019. La requérante reproche ainsi au locataire de ne pas occuper les lieux de manière paisible et en bon père de famille conformément aux dispositions de l'article 1728 du code civil. Au vu du trouble anormal de voisinage compromettant la jouissance paisible des autres résidents, la requérante sollicite la résiliation du contrat de bail signé entre parties.

A l'audience du 6 décembre 2019, la requérante maintient ses demandes telles que formulées dans la requête. Elle explique que le locataire a complètement ravagé la cuisine qui présenterait un énorme trou dans le plan de travail et dont les portes des armoires seraient manquantes. Elle se réserve expressément le droit d'introduire une demande en réparation des dégâts locatifs après l'état des lieux de sortie.

BB ne conteste pas avoir fait un trou dans le plan de travail de la cuisine et il ne conteste pas non plus que les portes des armoires de la cuisine sont manquantes. Il verse plusieurs photos pour prouver que l'appartement se trouve actuellement en bon état.

En ce qui concerne les troubles de voisinage lui reprochés, il soutient qu'il ne s'agissait que d'une période de trois mois où il était gravement malade et n'arrivait pas à dormir.

### **Motifs de la décision**

Suivant contrat de bail signé en date du 7 août 2012, AA a donné en location à BB un appartement sis à (...) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 625.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 100.- euros.

Aux termes de l'état des lieux d'entrée signé en date du 7 août 2012, l'appartement a été loué dans un état neuf.

Il n'est pas contesté que le locataire s'acquitte régulièrement du loyer convenu entre parties.

Il résulte du procès-verbal de constat daté du 30 juillet 2019, qu'en date du 22 juillet 2019, une visite des lieux loués a été effectuée en présence du conjoint de AA, de BB et de l'huissier de justice WANTZ. Cette visite des lieux avait été annoncée par la bailleuse et le locataire l'avait informée qu'il serait présent.

L'huissier de justice a retenu ce qui suit :

*« L'appartement se présente dans un état crasseux.*

*La kitchenette est démolie. Le plan de cuisine présente notamment un grand trou. Les portes du lave-vaisselle, du frigo et des armoires murales manquent. Du papier collé est à leur place.*

*La salle de douche se présente dans un état très sale : lavabo et bac à douche sont crasseux.*

*Le sol de l'appartement est recouvert de déchets.*

*Une vitre est cassée »*

Le procès-verbal de constat comprend une douzaine de photos qui démontrent l'ampleur des dégâts constatés lors de cette visite.

AA estime que ce constat permet de retenir que BB n'entretient pas l'appartement en bon père de famille.

La requérante verse encore plusieurs lettres adressées par le voisin CC à BB dans lesquelles il se plaint des bruits causés par ce dernier pendant la nuit. Elle verse également deux procès-verbaux dressés par la police en date du 19 juin 2019 et du 27 juin 2019 desquels il résulte qu'à deux reprises, CC a porté plainte contre BB pour tapage nocturne répété depuis des mois.

BB ne conteste ni les dégâts constatés par l'huissier de justice, ni les tapages nocturnes. Il explique que pendant les mois de mai à juillet 2019, il était très malade et il n'a pas désiré donner de plus amples explications à cet égard. Il verse plusieurs photos pour démontrer que l'appartement se trouve actuellement en bon état. Parmi ses pièces, il verse encore des certificats et bulletins de notes certifiant qu'il poursuit des études. Il s'engage par ailleurs à prendre en charge les frais de réparation de la cuisine.

Le tribunal note que le bailleur peut demander la résiliation du bail avec effet immédiat, si le locataire ne remplit pas ses obligations.

Aux termes de l'article 1728 du code civil « *Le preneur est tenu de deux obligations principales :*

1° d'user de 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 ;  
2° de payer le prix du bail aux termes convenus ».

Il appartient toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle. La résiliation d'un contrat de bail ne peut être prononcée qu'en raison de l'imputabilité à l'une des parties d'une inexécution grave (cf. La Haye et Vankerckhove, Les Nouvelles, tome VI, le louage des choses, les baux en général, éd. 2000, n° 388 bis et 388 ter a).

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

User en bon père de famille signifie entretenir le bien et éviter de causer des dégradations volontairement ou même simplement par négligence ou imprudence (cf Yvette MERCHIERS, Le bail en général, n°267).

S'il est certes vrai que s'agissant de réparations imputables au locataire suite à des dégradations causées par lui-même, cela se règle généralement en fin de bail, il peut cependant en être autrement en cas de dégradations graves (cf Yvette MERCHIERS, Le bail en général, n°271).

Comme on ne saurait imposer à un bailleur d'assister impuissant à la dégradation de son bien, il est légitime qu'il puisse prendre en cours de bail des mesures destinées à assurer la pérennité de son patrimoine.

En l'espèce, il résulte des pièces versées au dossier que BB a littéralement ravagé la cuisine qui présentait lors de la visite des lieux un grand trou dans le plan de travail et dont les armoires murales, le lave-vaisselle et le frigo manquaient de portes. Il est incontestable que toute la cuisine devra être remplacée par un professionnel.

Les photos versées à l'audience par BB démontrent certes qu'il a fait un effort considérable pour ranger et nettoyer l'appartement. Or, les dégâts causés dans la cuisine persistent toujours, le locataire ayant simplement camouflé le trou dans le plan de travail par une serviette et l'absence de portes par des papiers collés sur les armoires.

Il est encore de jurisprudence que tout abus grave et anormal justifie la rupture du bail, et que commet des abus de nature à entraîner la résiliation du bail, le preneur qui compromet la jouissance paisible des autres occupants, le déguerpissement pouvant être ordonné pour « *tapages violents et répétés troublant le repos des habitants, ou pour des actes scandaleux commis par le preneur ou par les personnes qu'il héberge, troublant les voisins dans leur dignité ou dans leur tranquillité.* » (cf Lex Thielen, Le bail d'habitation n°397)

A l'égard des personnes, d'abord le propriétaire dont il tient son droit, ensuite les autres locataires ou le voisinage, le preneur doit s'abstenir de tout comportement préjudiciable, éviter les inconvénients anormaux de manière générale, tout abus de jouissance (La Haye et Vankerckhove, Les Nouvelles, tome VI, le louage des choses, les baux en général, éd. 2000, n°739).

L'activité bruyante du locataire peut justifier, le cas échéant, la résolution du bail. Ainsi si des tapages prolongés et violents sont de nature à porter atteinte au repos des habitants de l'immeuble, le juge peut ordonner l'expulsion (cf. La Haye et Vankerckhove, op. cit. n°798).

En l'espèce, il résulte des pièces versées au dossier que BB a, de manière répétée, causé des tapages nocturnes empêchant les voisins de jouir paisiblement de leur bien.

Le tribunal retient que le fait d'avoir démolé la cuisine et de s'adonner à des tapages nocturnes répétés constituent des raisons graves justifiant la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs du locataire.

Compte tenu de ces considérations, il y a lieu de résilier le contrat de bail conclu entre parties et d'ordonner le déguerpissement du défendeur des lieux loués dans un délai de deux mois à compter de la notification du jugement à intervenir.

La requérante demande à voir condamner le défendeur au paiement du montant de 490,47 euros à titre de frais d'huissier de justice pour l'établissement du procès-verbal de constat.

Au vu des circonstances de l'espèce, c'est à bon droit que la requérante a eu recours à un huissier de justice pour faire constater les dégâts causés par le locataire, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à sa demande en paiement pour le montant réclamé.

#### L'exécution provisoire

La requérante insiste à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement.

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.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à l'appréciation du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En ce qui concerne la condamnation pécuniaire, le tribunal se doit de noter que la requérante ne justifie pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire. En ce qui concerne la demande en résiliation du bail et en déguerpissement du locataire, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'opposent à l'exécution provisoire.

Il n'y a partant pas lieu de faire droit à la demande de la requérante à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire.

#### L'indemnité de procédure

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par la requérante, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Compte tenu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge de la requérante l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros.

### **Par ces motifs :**

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

**reçoit** la demande en la forme,

**résilie** le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de BB,

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

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

**dit** la demande en paiement de AA à titre de frais d'huissier de justice fondée pour le montant de 490,47 euros,

**condamne** BB à payer à AA le montant de **490,47 euros (quatre cent quatre-vingt-dix euros et quarante-sept cents)**,

**dit** la demande de AA en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros,

**condamne** BB à payer à AA le montant de **350.- euros (trois cent cinquante euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

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

*Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.*