

Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire accordée à PERSONNE1.) suivant décision du délégué de Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg du 25 mai 2023.

Répertoire n° 1983/2023
E-BAIL-219/23

Audience publique du 20 octobre 2023

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

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) s.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par Maître Catia OLIVEIRA, en remplacement de Maître Filipe VALENTE, avocats à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

et

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

partie défenderesse, comparant par Maître Ana ALEXANDRE, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 26 avril 2023 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 10 mai 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 2 juin 2023.

Après deux refixations à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 6 octobre 2023, lors de laquelle les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et explications.

Sur ce, le tribunal prit 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 26 avril 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir constater l'existence de fautes graves dans le chef de la partie défenderesse, partant, pour voir résilier le bail conclu entre parties du fait de son attitude hautement fautive et répétitive et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir. La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, la requérante expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 15 septembre 2015, elle a donné en location à PERSONNE1.) une chambre simple meublée dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 550.- euros. Elle soutient que le défendeur ne respecte pas son obligation d'user de la chose louée en bon père de famille découlant de l'article 1728 du code civil. Elle explique que l'immeuble abrite une vingtaine de locataires ainsi que plusieurs employés et que tous ont à se plaindre du comportement de PERSONNE1.). Elle affirme que les employés se sentent menacés et sont régulièrement agressés verbalement et que les autres locataires n'ont aucune paix. Elle relève à titre d'exemple que PERSONNE1.) n'hésite pas à les suivre aux toilettes et à les injurier. Elle lui reproche de causer régulièrement des tapages nocturnes dans le seul but de déranger ses voisins et elle soutient que plusieurs plaintes ont d'ores et déjà dû être déposées.

A défaut de changement du comportement malgré le délai lui imparti, la situation ne cesserait de s'empirer, de sorte que la requérante demande à voir résilier le contrat de bail et à voir ordonner le déguerpissement du locataire, le non-respect d'user de la chose louée en bon père de famille constituant une violation grave des obligations du locataire.

A l'audience des plaidoiries du 6 octobre 2023, la requérante maintient ses demandes telles que formulées dans la requête. Elle précise que la situation est devenue invivable et elle verse plusieurs attestations testimoniales pour démontrer le comportement insupportable de PERSONNE1.). Pour autant que de besoin, elle verse une offre de preuve par témoins pour prouver par l'audition de sept témoins les faits suivants :

« Que le sieur PERSONNE1.), préqualifié, occupe une chambre dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.) ;

Que plusieurs autres locataires occupent d'autres chambres au sein de l'immeuble ;

Qu'un débit de boissons se trouve au rez-de-chaussée de cet immeuble ;

Que depuis de longs mois et au moins depuis le mois de décembre 2022, sans préjudice quant à la durée exacte, le sieur PERSONNE1.) ne cesse d'importuner aussi bien les employés du débit de boissons que les occupants des autres chambres de l'immeuble ;

Qu'il ouvre incessamment toutes les fenêtres sans se soucier des températures et du bien-être des autres locataires ;

Qu'il les suit, les menace de coups et les injurie ;

*Que cette situation est régulière et insoutenable ;
Qu'il se rend régulièrement coupable de tapages nocturnes perturbant ainsi le repos
des autres locataires. »*

PERSONNE1.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande.

Quant au fond, il conteste toutes les allégations de la partie requérante et conclut au rejet de l'ensemble des demandes dirigées à son encontre.

Il soutient qu'en l'occurrence aucune preuve n'est avancée à l'appui des affirmations de la requérante. Il fait valoir que dans la requête, il est indiqué que l'ensemble de la vingtaine de locataires se plaint alors que seules trois attestations testimoniales sont versées en cause. La quatrième attestation testimoniale émanerait de la fille du bailleur, de sorte qu'elle serait à analyser avec plus de circonspection. La requérante ne verserait en outre aucune des plaintes dont elle fait référence dans la requête.

Il conteste par ailleurs la pertinence des attestations testimoniales versées en cause qui comporteraient toutes deux écritures différentes et des mauvaises indications quant au litige dans lequel elles sont censées être produites. Il fait valoir que les attestations ne sont pas précises quant aux dates auxquelles les troubles auraient eu lieu et que leur contenu est très vague. Il donne à considérer que toutes les attestations testimoniales ont été rédigées au mois de novembre/décembre 2022, soit bien avant le dépôt de la présente requête.

Il conclut encore au rejet de l'offre de preuve par témoins telle que formulée à l'audience alors que la requérante demande l'audition de témoins supplémentaires desquels elle aurait au préalable dû demander des attestations testimoniales. Il rappelle à cet égard qu'une offre de preuve par témoin ne saurait pallier la carence d'une des parties de se procurer des preuves. En tout état de cause, il est d'avis que les faits offerts en preuve ne sont ni précis, ni concluants et que l'offre de preuve parle de faits ayant eu lieu « depuis décembre 2022 » alors que les attestations testimoniales ont été rédigées auparavant.

PERSONNE1.) fait valoir que contrairement aux affirmations de la requérante c'est lui qui s'est fait agresser à plusieurs reprises. Il déclare avoir déposé plainte auprès de la police en date du 14 octobre 2022 et du 27 décembre 2022.

Il explique encore qu'au mois de décembre 2022, le bailleur a tenté d'augmenter son loyer. Il affirme avoir refusé cette augmentation et avoir saisi la Commission des loyers qui aurait réduit le loyer au mois de mars. Suite à cette décision de la Commission des loyers, le bailleur aurait introduit la présente requête, de sorte qu'il estime que les reproches actuellement formulés à son égard ne sont qu'un moyen fallacieux pour mettre fin au bail alors qu'il refuse une augmentation du loyer.

A titre subsidiaire, si le tribunal devait mettre fin au bail et ordonner son déguerpissement, PERSONNE1.) demande à se voir accorder un délai d'au moins trois mois pour se reloger. Il donne à considérer qu'il a toujours payé ses loyers et qu'il se trouve dans une situation sociale délicate.

Il conteste la demande en paiement à titre d'indemnité de procédure tant en son principe qu'en son quantum en précisant qu'il bénéficie de l'assistance judiciaire.

La société SOCIETE1.) s.à r.l. réplique que les différentes écritures sur les attestations testimoniales ainsi que les erreurs quant aux parties en litige ne portent pas à conséquence et qu'il y a lieu de ne prendre en considération que leurs déclarations proprement dites. Elle soutient qu'il est difficile de retenir des dates précises alors que les nuisances sont régulières et que les locataires les subissent tout le temps. Elle indique que les attestations ont effectivement été rédigées en novembre/décembre 2022 alors qu'à cette date il y avait déjà des problèmes. Elle conteste que la décision de la Commission des loyers ait eu une incidence sur la demande en résiliation du bail et elle donne à considérer que devant la Commission des loyers, elle a été d'accord pour réduire le loyer.

PERSONNE1.) maintient ses contestations en soutenant que ce sont les autres locataires qui ont eu un comportement inadéquat à son égard tel qu'il résulterait des procès-verbaux de police versés en cause. Il indique qu'il est le seul des locataires à avoir refusé l'augmentation du loyer. En outre, le bailleur ne verserait aucune pièce récente prouvant qu'il aurait eu un comportement inadapté dans l'immeuble.

Motifs de la décision

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 15 septembre 2015, la société SOCIETE1.) s.à r.l. a donné en location à PERSONNE1.) une chambre simple meublée dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 550.- euros.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) s.à r.l. reproche à PERSONNE1.) de ne pas jouir des lieux loués en « bon père de famille » en dérangeant de façon régulière la vingtaine de colocataires et plusieurs employés de l'immeuble. Elle lui reproche plus particulièrement d'émettre des menaces verbales à l'égard des employés, de suivre les colocataires aux toilettes, de les injurier et de causer des tapages nocturnes dans le seul et unique but de déranger ses voisins.

Aux termes de l'article 1728 du code civil, le preneur est tenu à deux obligations principales, premièrement 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, 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).

Le locataire doit donc occuper paisiblement les lieux et respecter la substance de la chose, sur laquelle il est dépourvu de droit réel.

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 (Les Nouvelles, Le louage de choses, no 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 (Les Nouvelles, op. cit. no 798).

A l'appui de ses affirmations, la requérante verse quatre attestations testimoniales, une dressée par une employée du débit de boisson établi dans le même immeuble et trois par des colocataires.

Outre le fait que toutes ces attestations comportent deux écritures différentes et qu'elles ont été établies pour être produites dans d'autres litiges, le tribunal relève qu'elles datent des mois de novembre et de décembre 2022, soit d'il y a presque une année. Il y a également lieu de noter qu'aucune des attestations ne comporte de dates ou de périodes précises auxquelles les faits se seraient déroulés et en tout état de cause, vu leur date, elles ne sauraient se rapporter qu'à des faits antérieurs au mois de novembre et décembre 2022. Finalement, les attestations sont rédigées dans des termes très vagues, de sorte qu'elles ne sont pas pertinentes pour le présent litige.

En ce qui concerne l'offre de preuve par l'audition de sept témoins versée à l'audience, le tribunal rappelle qu'à défaut d'un commencement de preuve donnant un minimum de fondement aux affirmations de la requérante, il n'y a pas lieu d'ordonner l'audition des témoins dont le tribunal ne dispose pas d'ores et déjà d'une attestation testimoniale alors qu'une mesure d'instruction n'est pas destinée à pallier la carence d'une partie dans l'administration de la preuve.

Pour les quatre autres témoins, le tribunal note que si l'attestation testimoniale se rapporte certes à la période postérieure au mois de décembre 2022, les faits offerts en preuve restent également très vagues, de sorte que l'offre de preuve est à rejeter.

Par ailleurs, il résulte des éléments du dossier qu'en l'occurrence c'est PERSONNE1.) qui a déposé deux plaintes contre ses colocataires et l'exploitant du café et non pas l'inverse tel que le prétend la requérante dans la requête.

Compte tenu de toutes ces considérations, la société SOCIETE1.) s.à r.l. ne rapporte pas la preuve que PERSONNE1.) a violé son obligation de jouir des lieux loués en bon père de famille, de sorte qu'elle est à débouter de sa demande tendant à la résiliation judiciaire du contrat de bail, tout comme de sa demande tendant au déguerpissement de PERSONNE1.).

En ce qui concerne la demande en allocation d'une indemnité de procédure, le tribunal rappelle que 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).

Compte tenu de l'issue du litige, la demande de la requérante en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner la société SOCIETE1.) s.à r.l. aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

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

reçoit la demande en la forme,

dit non fondées les demandes en résiliation du bail et en déguerpissement de PERSONNE1.),

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. en allocation d'une indemnité de procédure sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. 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.