

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2311/2023
E-BAIL-195/23

Audience publique du 24 novembre 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, 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 gérant actuellement en fonctions,

- **partie demanderesse** - comparant par Maître Catia DOS SANTOS, avocat à la Cour, demeurant à Dudelange,

et :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.), bénéficiant de l'assistance judiciaire,

- **partie défenderesse** - comparant par Maître Katy DEMARCHE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 6 avril 2023 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 28 avril 2023.

Après deux refixation sollicitée par les parties l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 25 octobre 2023, lors de laquelle 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 :

Suivant contrat de bail ayant pris effet en date du 15 février 2021, SOCIETE1.) s.à.r.l. a donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis au premier étage d'un café situé à ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.350 € Le contrat de bail fut conclu pour une durée d'une année et renouvelable par tacite reconduction.

Par requête déposée le 6 avril 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, SOCIETE1.) s.à.r.l. fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour voir déclarer résilié le bail existant entre parties et pour voir ordonner le déguerpissement de la locataire avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans la huitaine de la notification du jugement à intervenir.

SOCIETE1.) s.à.r.l. sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de 750 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et elle se réserve tous autres droits, dus, moyens et actions.

A l'appui de sa demande SOCIETE1.) s.à.r.l. expose que *« au courant du mois de juillet 2022, elle apprend de la part de clients habituels du café, qui se sont plaints auprès du mari de la gérante et auprès de serveuses, que la partie défenderesse propage des rumeurs auprès de ceux-ci, notamment que : la cuisine était sale et que les serveurs n'étaient pas payés. »* SOCIETE1.) s.à.r.l. expose que cela aurait entraîné une perte de clientèle et atteint à la réputation de l'établissement, de la gérante et de son mari. Suite à ces agissements, la partie requérante a décidé de résilier le contrat de bail suivant courrier recommandé du 26 juillet 2022. Elle aurait informé la défenderesse que le contrat ne sera pas renouvelé à partir du 15 février 2023. Suite à cette résiliation, la locataire serait devenue incontrôlable. Elle aurait commencé à rentrer dans le café à toute heure, et essentiellement le soir, complètement saoule en insultant le mari de la gérante et la gérante elle-même. La police aurait dû intervenir à 4 reprises. Le 7 décembre 2022, la police serait intervenue à 2 reprises.

SOCIETE1.) s.à.r.l. expose que la locataire aurait même porté plainte à l'encontre du mari de la gérante, sans que cela n'aboutisse jusqu'à ce jour. Le 31 janvier 2023, la partie défenderesse a écrit un courrier en indiquant comme objet « demande de prolongation du délai de résiliation du contrat de bail » et en date du 24 février 2023, le mandataire de la locataire adressé un courrier recommandé à la requérante, contestant la résiliation du contrat de bail, et cela plus de 6 mois après la résiliation.

A l'appui de sa demande elle verse en outre 2 attestations testimoniales qui relatent que *« en date du 7 décembre 2022, Mme PERSONNE1.) est entrée dans le café ALIASI.) et a dressé des mots moins sympathiques aux patrons de l'établissement, arrivant même à prétendre que les patrons ne paieraient pas ses fonctionnaires. Ce n'est pas la première fois que cette situation est arrivée... »* et *« Moi, ...je peux déclarer que le 7 décembre 2022 Mme PERSONNE1.) est entrée dans le café et a traité les patrons de tous les noms et le patron a dû appeler la police. Mme PERSONNE1.) a déjà fait cela plusieurs fois devant les clients. Elle était complètement hystérique, je pense qu'elle avait trop bu. Mme PERSONNE1.) a provoqué le patron en lui disant : je veux vraiment que tu me...frappes. »*

PERSONNE1.) conteste tous les griefs formulés à son encontre. Elle fait valoir avoir elle-même appelé la police le soir du 7 décembre 2022 pour tapage nocturne. Elle conteste le

motif de la résiliation. Elle verse au tribunal deux attestations testimoniales pour étayer sa version des faits et elle conteste fermement les reproches formulés à son encontre. Il ressort d'une des attestations que : « *En date du 8 décembre 2022 à 0.20 heures...Mme PERSONNE1.) a décidé de se rendre au café car le son était insupportable et que l'intervention des forces de l'ordre n'avait rien changé au problème. Quand Mme PERSONNE1.) est rentrée dans le café, le gérant l'a menacée et insultée et l'a suivie jusqu'à l'escalier et une grande altercation a éclaté.* »

Dans l'hypothèse où le tribunal allait néanmoins résilier le contrat de bail existant entre parties, PERSONNE1.) demande à se voir allouer un délai de déguerpissement de 3 mois.

Quant à la demande en résiliation

En l'espèce, SOCIETE1.) s.à.r.l. base sa demande sur les articles 1713 et suivants du code civil ainsi que sur la loi du 21 septembre 2006 et plus particulièrement sur son article 12.

En l'espèce, il y a lieu de retenir qu'à son échéance, à savoir le 15 février 2022 un nouveau contrat s'est formé entre parties, dont toutes les dispositions sont restées identiques à l'exception de la durée qui s'est mue en durée indéterminée.

Dès lors, au moment de la résiliation du contrat par la bailleuse, cette dernière était liée à PERSONNE1.) par un contrat de bail à *durée indéterminée*.

Or, le bail d'habitation à durée indéterminée ne prend fin que par l'effet d'un congé donné avec un préavis d'usage (sans qu'une échéance ne soit respectée) et ce pour un motif grave et légitime tel que prévu par loi du 21 septembre 2006.

La résiliation par le bailleur met fin au contrat, si le locataire ne s'y oppose pas et quitte les lieux. Dans le cas contraire, elle reste sans effet jusqu'à ce que le juge prononce le cas échéant la résiliation et le déguerpissement du locataire (Lex THIELEN, op cit. no 215).

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 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*).

Il appartient au locataire d'occuper paisiblement les lieux et respecter la substance de la chose, sur laquelle il est dépourvu de droit réel.

Au vu des contestations émises par la locataire quant aux reproches formulés, le tribunal relève que les seules pièces visant à établir l'état des faits exposé par la demanderesse consiste dans deux attestations testimoniales, desquelles il ressort qu'en date du 7 décembre

2022, la locataire aurait adressé « des mots moins sympathiques aux patrons » et « aurait traité les patrons de tous les noms ».

Or, ce fait, contesté par la locataire, n'est pas à lui seul suffisant pour établir que la locataire « n'arrête pas de dénigrer le nom de la société ainsi que celui de sa gérante et de son mari ».

Il convient dès lors de retenir que SOCIETE1.) s.à.r.l. n'a pas établi de motif grave et légitime pour mettre fin au contrat de bail.

Il s'ensuit que la demande de SOCIETE1.) s.à.r.l. en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement de PERSONNE1.) est à déclarer non fondée.

Demande reconventionnelle pour atteinte à la vie privée

La partie défenderesse sollicite reconventionnellement la somme de 5.000 € « pour atteinte à sa vie privée pour jouissance non-paisible durant le bail, du fait que Monsieur venait toujours perturber la locataire, qu'il faisait tout le temps des réflexions et du fait qu'une caméra a été installée pour contrôler les allers et venues ».

Un dommage qu'un individu subit dans sa personne en dehors de toute blessure physique et qui se traduit entre autres par une atteinte à sa vie privée, est un dommage moral faisant partie du préjudice extrapatrimonial, non économique.

Les éléments de la cause ne permettent pas de retenir que PERSONNE1.) ait subi un dommage, de sorte que sa demande est à rejeter.

Exécution provisoire

Eu égard à l'issue du présent litige, la demande à voir prononcer l'exécution provisoire du présent jugement est à rejeter.

Indemnité de procédure

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2^{ème} chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172 ; arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu de l'issue du présent litige, la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à.r.l. en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à rejeter.

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 les demandes principale et reconventionnelles en la forme;

dit non fondée la demande de SOCIETE1.) s.à.r.l. tendant à la résiliation du contrat de bail conclu entre parties;

en déboute;

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 fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de 5.000 € pour atteinte à sa vie privée;

en déboute;

dit non fondée la demande de SOCIETE1.) s.à.r.l. en allocation d'une indemnité de procédure;

condamne 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 Caroline ROLLER, juge de paix, assistée de la greffière Dominique SCHEID, qui ont signé le présent jugement.