

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2526/2023  
E-BAIL-434/23

## Audience publique du 20 décembre 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 :

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

- **partie demanderesse** - comparant par Maître Laure DROUET, en remplacement de Maître Luc MAJERUS, avocat à Esch-sur-Alzette,

et :

**PERSONNE2.**, demeurant à L-ADRESSE2.),

- **partie défenderesse** - comparant par Maître Clarisse RETIF, en remplacement de Maître Stéphane SUNNEN, avocat à Luxembourg.

---

### **Faits**

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 28 août 2023 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 13 octobre 2023, date à laquelle elle fut fixée au 22 novembre 2023.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, les mandataires des parties demanderesse et défenderesse 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 signé le 15 octobre 2020, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 980 € assorti d'avances sur charges de 220 € par mois.

Par requête déposée le 28 août 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour voir déclarer résilié le bail pour fautes graves dans son chef et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués endéans les 8 jours de décision à intervenir.

PERSONNE1.) sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de 2.000 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et elle se réserve le droit de réclamer les mois de loyer et/ou charges à échoir en cours d'instance et d'augmenter sa demande y relative.

### Prétentions des parties

A l'appui de sa demande PERSONNE1.) expose que le contrat de bail prévoit en son article 5.8, et non 8 comme erronément indiqué dans la requête, que les animaux sont interdits sauf consentement écrit du bailleur. « Lors d'une visite sur les lieux, la locataire avait cependant un chat et aurait expliqué à la propriétaire qu'il s'agissait d'un chat trouvé qui serait prochainement déposé à l'asile pour animaux. La fois d'après, la locataire avait 2 chats. »

Dans sa requête, la bailleuse fait valoir que, « un peu plus tard les voisins se sont plaints d'aboiements. Sur demande la locataire lui a expliqué qu'elle s'occuperait pendant quelques jours du chien de son compagnon. La locataire a demandé à cette occasion, si son copain pouvait se déclarer officiellement à son adresse. »

La bailleuse explique que, « quelques semaines plus tard, la locataire avait 3 chiens, qui ont mis au monde 10 chiots, de sorte qu'à un moment donné, il y avait 13 chiens et deux chats dans l'appartement loué. » PERSONNE1.) soutient que les chiens, qui ne seraient pas enregistrés auprès de la commune de ADRESSE4.), attendraient une deuxième portée et la situation olfactive et sonore serait devenue insupportable pour les voisins qui se plaindraient chaque jour chez elle.

PERSONNE1.) fait en outre exposer que, depuis l'entrée dans les lieux du copain de la locataire, des odeurs de marijuana se dégageraient tous les jours de l'appartement et le copain de la locataire afficherait un comportement agressif, de sorte que la police aurait dû passer et lui envoyer un avertissement le 7 ou le 8 août 2023. Elle ajoute que des personnes en visite chez la locataire, dormiraient dans le couloir et que du linge serait volé. Au vu de tout ce qui précède, la bailleuse n'aurait d'autre choix que de demander la résiliation du contrat de bail et le déguerpissement de la locataire.

A l'appui de sa demande, elle verse entre autre une attestation testimoniale des voisines PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

PERSONNE2.) affirme avoir 2 chats, le deuxième depuis 2022 et en avoir informé la bailleresse qui ne se serait jamais opposée à la présence des chats. La bailleresse aurait par ailleurs été au courant de la présence d'animaux dès le début du contrat de bail. Le copain de la locataire, PERSONNE5.) a emménagé l'appartement en mars 2023, également avec l'accord oral de la bailleresse. Il est vrai que la chienne PERSONNE0.) a donné naissance à des chiots en date du 10 avril 2023 et un seul chiot a été gardé par le couple. La chienne PERSONNE0.) a été stérilisée en juin 2023 et les 3 chiens sont enregistrés auprès de la commune de ADRESSE4.) depuis le 11 septembre 2023. La locataire soutient que la bailleresse a toujours été informée et qu'aucun voisin ne s'est jamais plaint. Elle verse à ce sujet 3 attestations testimoniales et un document signé par elle et la bailleresse en date du 10 juin 2023, afin de prouver que la bailleresse était toujours informée et ne s'est jamais plainte. La locataire conteste encore toutes les autres allégations à son encontre et fait encore valoir avoir toujours payé le loyer et les avances sur charges conformément aux stipulations du contrat de bail

Elle s'oppose fermement à la demande en résiliation du contrat de bail et à la demande en déguerpissement.

Elle réclame à son tour une indemnité de procédure de 2.000 €

#### Motifs de la décision

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. Il ressort encore de l'article 12. (2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation que le motif pouvant justifier la résiliation judiciaire du contrat de bail ne doit pas nécessairement découler d'une inexécution contractuelle par le locataire. Il peut aussi consister dans tout « autre motif grave et légitime » à établir par le bailleur, à l'exception du transfert de propriété du logement.

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'user de la chose en bon père de famille. Il doit donc occuper paisiblement les lieux et respecter la substance de la chose, sur laquelle il est dépourvu de droit réel.

Il appartient cependant toujours au juge saisi de la demande en résiliation judiciaire du bail d'apprécier si le motif invoqué à l'appui de la demande constitue un motif grave et légitime.

Il ressort des attestations testimoniales versées par PERSONNE2.) que les voisins n'étaient « jamais dérangés par aucun bruit, ni mauvaise odeur ou aboiements... Lors de la dernière assemblée générale en date du 6 juin 2023, personne ne s'est plaint de Madame PERSONNE2.), de son compagnon et de ses animaux... », « ...Haustiere sind ausdrücklich hier im Haus erlaubt und werden auch gerne geduldet. Es besteht kein Grund zur Klage wegen Belästigung. »

En ce qui concerne le motif tiré du fait que le copain de la locataire serait agressif, que la Police aurait dû lui envoyer un avertissement, que des personnes en visite chez PERSONNE2.) dormiraient dans le couloir et que du linge serait volé, ces affirmations restent à l'état de pures allégations.

Il ressort des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience que la bailleuse fut informée de la teneur d'animaux domestiques dès le début du contrat de bail, qu'elle fut informée et qu'elle a donné son accord oral à ce que le copain de PERSONNE2.) emménage avec son chien dans l'appartement en question, qu'aucun voisin ne s'est jamais plaint, ni des animaux, ni du comportement du copain de la voisine. Il convient partant de souligner que la bailleuse a omis de rapporter la preuve de la réalité de ses accusations. Or, des soupçons, non matérialisés par des preuves, d'une inexécution contractuelle par le preneur, ne constituent pas de motif grave et légitime justifiant la résiliation judiciaire du contrat de bail.

Il s'ensuit que la demande en résiliation judiciaire du contrat de bail et en déguerpissement de PERSONNE2.) n'est pas fondée.

#### 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.

Au vu de l'issue du litige, la demande en exécution provisoire du présent jugement est sans objet.

#### 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 française, 2<sup>ème</sup> 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).

PERSONNE1.) succombant dans sa demande, il n'y a pas lieu de faire droit à sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure de 2.000 € faute par elle d'avoir établi que la condition d'iniquité posée par l'article 240 du nouveau Code de procédure civile se trouve remplie dans son chef.

### **Par ces motifs**

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

**dit** recevable la demande introduite par PERSONNE1.);

**dit** non fondée la demande de PERSONNE1.) en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement de PERSONNE2.);

**dit** que la demande en exécution provisoire du présent jugement est sans objet;

**dit** non fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure;

**dit** non fondée la demande de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure;

**condamne** PERSONNE1.) 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.*