Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 968/26 - assistance judiciaire accordée à PERSONNE1.) -
L-BAIL-862/25

Audience publique du 6 mars 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

PERSONNE2.), demeurant à **L-ADRESSE1.)**

partie demanderesse

comparant en personne

e t

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse

comparant par Maître Nazan SIVRI, avocate, en remplacement de Maître Frank ROLLINGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 24 septembre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 20 octobre 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Frank ROLLINGER se présenta pour PERSONNE1.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 15 décembre 2025, puis refixée au 16 février 2026.

Lors de la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, PERSONNE2.) et Maître Nazan SIVRI, en remplacement de Maître Frank ROLLINGER, 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, à laquelle le prononcé avait été fixé,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Exposé du litige

Par requête déposée le 24 septembre 2025 au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg, PERSONNE2.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- prononcer la résiliation judiciaire du bail existant entre parties aux torts du défendeur et l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués « sans délai »,

- l'entendre condamner aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa requête, PERSONNE2.) expose avoir donné en location à la partie défenderesse une chambre meublée sise à L-ADRESSE2.).

Le défendeur causerait de nombreux troubles dans l'immeuble de sorte à ne plus garantir la tranquillité des autres habitants de l'immeuble ; il ne respecterait pas le calme nocturne et adopterait un comportement agressif à l'égard des autres habitants de l'immeuble ; la situation serait telle que la police aurait dû intervenir et procédé à son arrestation en date du 21 septembre 2025.

Il s'y ajouterait que le défendeur aurait harcelé le bailleur et lui aurait adressé des propos injurieux ; il aurait commis des dégradations importantes aux parties privatives et communes de l'immeuble.

PERSONNE2.) reproche encore à PERSONNE1.) d'avoir payé le loyer du mois d'août avec 4 jours de retard.

Finalement, il s'avèrerait que PERSONNE1.) aurait présenté au bailleur, lors de la signature du contrat de bail, un contrat de travail fictif ; le bailleur précise à ce titre qu'il n'aurait jamais été d'accord à signer un contrat de bail s'il avait eu connaissance du fait qu'il n'occupait en réalité pas ce travail ; son consentement aurait ainsi été vicié.

PERSONNE1.) conteste les reproches du bailleur et conteste toute demande à voir résilier le bail de ce chef.

Le bailleur se limiterait à verser une seule attestation testimoniale en vue d'établir qu'il contreviendrait à son obligation de jouir de l'immeuble en bon père de famille.

Le bailleur n'aurait d'ailleurs jamais adressé de mise en demeure de ce chef.

Il conteste encore spécifiquement les dégradations lui imputées et fait valoir que le logement aurait été reconnu comme insalubre par la Ville de Luxembourg.

A titre subsidiaire, pour autant que le Tribunal devait retenir que la demande en résiliation du bail serait à déclarer fondée, PERSONNE1.) sollicite un délai de déguerpissement de 3 mois et fait valoir qu'il aurait entamé des démarches pour retrouver un nouveau logement mais que celles-ci n'auraient pas encore abouti.

Appréciation

La recevabilité

La requête, introduite dans les forme et délai de la loi et non critiquée en sa régularité, est à déclarer recevable.

Le bien-fondé

Il est constant en cause que PERSONNE2.) a donné en location à la partie défenderesse, suivant contrat de bail du 15 juin 2025, une chambre meublée dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.100.- euros et des charges forfaitaires de 150.- euros.

- *La nullité du contrat de bail*

Il y a lieu d'analyser, en premier lieu, dans un souci de logique juridique, le moyen tiré du vice de consentement soulevé par PERSONNE2.).

Il faut admettre que PERSONNE2.) se prévaut ainsi du dol, en ce que la production par PERSONNE1.) d'un contrat de travail fictif lors de la signature du contrat de bail aurait eu comme seule finalité de tromper le bailleur.

Aux termes de l'article 1109 du Code civil, il n'y a pas de consentement valable s'il a été donné par erreur ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol.

Aux termes de l'article 1116 du code civil, le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Le dol ne se présume pas et doit être prouvé. A la différence de l'erreur spontanée, l'erreur provoquée par le dol est de nature à entraîner l'annulation quel que soit l'objet sur lequel elle porte. À cet égard, le domaine de la nullité pour dol est donc notablement plus large que celui de la nullité pour erreur : dès lors que l'erreur a été le résultat d'un dol, il suffit qu'elle ait déterminé le consentement de la victime. Peu importe la nature de l'erreur : erreur sur la substance, sur la personne, sur la valeur ou sur les motifs (Jurisclasseur civil, art.

1116, no 31). Conformément aux termes-mêmes de l'article 1116 du code civil, la charge de la preuve pèse naturellement sur le demandeur en nullité, c'est-à-dire sur la victime du dol. Ainsi, celui qui demande l'annulation d'un contrat pour dol doit prouver non seulement l'existence de manœuvres, c'est-à-dire de mensonges ou réticences dolosives de son cocontractant, mais encore la mauvaise foi de ce dernier ainsi que le caractère déterminant de l'erreur provoquée par les manœuvres dans la conclusion du contrat (Cour d'appel, 9 février 2000, numéro 2242 du rôle, Pas.31, p.356). Le dol peut ainsi être constitué par le simple silence d'une partie dissimulant à l'autre un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêchée de contracter. Par ailleurs, la réticence suppose le silence gardé par le cocontractant sur une circonstance ou un fait que la victime était excusable de ne pas connaître (Cour de Cass. Fr. du 4 avril1962 Bull. civ. IV n°357).

En l'espèce, PERSONNE2.) ne verse aucun élément de nature à corroborer son affirmation selon laquelle le contrat de travail présenté par PERSONNE1.) aurait été fictif.

Le moyen tiré de la nullité du contrat de bail pour cause de dol est partant à écarter.

Le défaut de jouissance en bon père de famille

PERSONNE2.) soutient que PERSONNE1.) contreviendrait à son obligation de jouir des lieux en bon père de famille.

L'article 1728, point 1° du Code civil met à charge du locataire « *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.* ».

Le bon locataire n'est pas assimilable à tel type de locataire parfait pris in abstracto. Tout dépend de la nature des lieux, de la personnalité des parties, des usages et des circonstances particulières à chaque cause (cf. Les Novelles, Le louage des choses, Les baux en général, éd. Larcier 1964, p. 324, n° 793).

Il est admis que le locataire a une obligation de courtoisie vis-à-vis de son bailleur découlant de son obligation d'user en bon père de famille de la chose louée (Marianne HARLES, Le bail à loyer : compte rendu de jurisprudence, n° 106, p. 339 se référant à Trib. Lux., 9 décembre 1995, n° de rôle 49 049).

Il est de doctrine que commet des abus de nature à entraîner la résiliation du bail le preneur qui compromet la jouissance paisible des autres occupants (cf. Les Novelles, Le louage de choses, n° 396).

PERSONNE2.) affirme ainsi que PERSONNE1.) le harcèlerait de manière continue et lui aurait adressé des propos injurieux.

Force est toutefois de constater que PERSONNE2.) ne verse aucun élément de nature à corroborer ce reproche.

PERSONNE1.) aurait encore commis des dégradations importantes aux parties privatives et communes de l'immeuble.

Le Tribunal relève à ce titre que PERSONNE2.) se contente de verser en cause 2 photos – non autrement datées – qui montrent un décollement de plâtre sur un mur se trouvant en-dessous d'une fenêtre et une vitre cassée.

Ces seules photos ne permettent cependant pas d'imputer ces dégâts à PERSONNE1.).

PERSONNE2.) reproche également à PERSONNE1.) de ne pas respecter le silence nocturne de l'immeuble alors qu'il crierait pendant la nuit et que sa télévision aurait un volume excessif ; il serait agressif à l'égard des autres habitants de l'immeuble et profèrerait des menaces à leur encontre ; la situation serait encore plus grave par le fait qu'il se trouverait régulièrement en état d'ébriété.

PERSONNE2.) verse ainsi en cause une attestation testimoniale de M. PERSONNE3.), ancien locataire de l'immeuble jusqu'au mois d'octobre 2025, qui relate les faits suivants :

En date du 28 juin 2025, le témoin a reçu un message d'un autre occupant de l'immeuble (PERSONNE4.)) qui l'aurait informé du fait que PERSONNE1.) aurait invité d'autres personnes dans sa chambre à 7 heures du matin et que tous seraient fortement alcoolisés. Un autre occupant de l'immeuble se serait plaint auprès du témoin du bruit occasionné par PERSONNE1.) et que les parties communes étaient remplies de verres et de mégots de cigarettes. Le témoin précise avoir voulu discuter le soir même avec PERSONNE1.) de ce problème, mais celui-ci l'aurait insulté et poussé.

Le 9 juillet 2025, à 19.00 heures, le témoin a constaté que PERSONNE1.), en état d'ébriété, claquait les portes et se parlait à lui-même à haute voix. Le témoin a alors voulu interpeller PERSONNE1.) mais celui-ci l'aurait insulté et lui aurait dit de retourner dans son pays d'origine : le témoin affirme avoir eu peur et s'être réfugié dans sa chambre car PERSONNE1.) lui avait raconté qu'il avait déjà fait de la prison pour tentative de meurtre. En sortant de sa chambre, le témoin s'est fait cracher dessus par PERSONNE1.) et ce dernier l'a encore poussé. Le témoin déclare s'être rendu à la police pour déposer une plainte (les policiers ayant cependant refusé de prendre des notes). Le témoin relate encore qu'une fois de retour, il a dû se réfugier chez un autre habitant de l'immeuble.

Le 27 septembre 2025, le témoin relate que PERSONNE1.) serait rentré ivre à 2 heures du matin et claquant les portes et en poussant des cris ; le témoin a alors interpellé PERSONNE1.) qui l'aurait insulté et porté un coup ; le témoin a alors appelé la police qui aurait emmené PERSONNE1.) au poste de police.

Le témoin PERSONNE3.) déclare encore avoir fait appel à la police deux fois par la suite et à l'Union des consommateurs, mais la situation n'aurait pas changé.

Le témoin affirme ainsi qu'il n'aurait plus été en mesure de vivre dans de telles conditions, de sorte qu'il a mis fin au bail avec effet au 12 octobre 2025.

PERSONNE1.) soutient qu'il ne s'agirait que d'une seule attestation testimoniale ne permettant pas d'établir à suffisance de droit les griefs à son encontre.

Le Tribunal relève toutefois que cette attestation est précise et détaille longuement les faits en cause, leurs dates et les circonstances afférentes, de sorte qu'elle est à déclarer pertinente.

PERSONNE2.) verse également en cause plusieurs messages WhatsApp qui lui ont été adressés par le locataire PERSONNE4.) en date des 2 et 3 septembre 2025, message par lesquels il se plaint du comportement de PERSONNE1.) qui serait régulièrement ivre, qui ferait du bruit pendant la nuit et qui le menacerait. Il est également versé un message du locataire PERSONNE3.) qui se plaint également au bailleur de ces faits.

Le Tribunal tient dès lors pour établi que de par son comportement, PERSONNE1.) compromet la jouissance paisible des autres occupants et, partant, ne respecte pas son obligation de jouir des lieux loués en bon père de famille.

La résiliation judiciaire du contrat de bail et la condamnation au déguerpissement

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

En l'espèce, les agissements de PERSONNE1.) sont d'une gravité telle qu'ils justifient une résiliation du bail.

Il s'ensuit que la demande à voir résilier le bail aux torts de PERSONNE1.) est à déclarer fondée.

La condamnation au déguerpissement est partant également à déclarer fondée ; il y a lieu d'allouer un délai de déguerpissement de 40 jours à compter de la notification du présent jugement.

Il appartiendra au bailleur de restituer à PERSONNE1.) la garantie locative stipulée au contrat de bail, sauf créance à faire valoir dans son chef.

Les demandes accessoires

Succombant à l'instance, PERSONNE1.) est à condamner aux frais et dépens de l'instance, conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

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

le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la requête en la forme,

dit fondée la demande de PERSONNE2.) en résiliation du contrat de bail,

prononce la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.),

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 40 jours à partir de la notification du présent jugement,

au besoin **autorise** PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Robert WORRÉ, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Robert WORRÉ
Juge de Paix

Martine SCHMIT
Greffière