

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 2057/23  
L-BAIL-281/23

**AUDIENCE PUBLIQUE DU  
JEUDI, 6 JUILLET 2023**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

**ENTRE**

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

**partie demanderesse**, comparant par Maître Christian BIEWER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Brian HELLINCKX, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

**ET**

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

**partie défenderesse**, faisant défaut.

---

**FAITS**

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 2 mai 2023 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 15 juin 2023 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 15 juin 2023, lors de laquelle Maître Christian BIEWER, en remplacement de Maître Brian HELLINCKX, se présenta pour la partie demanderesse, tandis que la partie défenderesse fit défaut.

Le mandataire de la partie demanderesse fut entendu en ses 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 a été fixé

## **LE JUGEMENT QUI SUIT**

### **A. Les faits constants**

Suivant contrat de bail conclu en date du 17 mai 2021, ayant pris effet au 1<sup>er</sup> juin 2021 jusqu'au 31 mai 2022, bail renouvelable par tacite reconduction, PERSONNE3.) a donné en location à PERSONNE2.) une chambre privative meublée dans un appartement sis à L-ADRESSE2.), dont les parties communes sont destinées à la colocation, moyennant paiement d'un loyer de 835 euros et de charges locatives de 100 euros. PERSONNE3.) a vendu le prédit bien immobilier à PERSONNE1.) par acte notarié du 4 janvier 2022.

PERSONNE1.) a repris le contrat de bail.

### **B. La procédure et les prétentions de la partie requérante**

Par requête déposée au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg en date du 2 mai 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation d'PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir constater que le contrat de bail a été valablement résilié aux torts exclusifs du locataire par courrier du 8 mars 2023, avec un préavis de 3 mois ;
- subsidiairement, voir prononcer la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire avec effet immédiat au jour du jugement à intervenir ;
- voir condamner le locataire à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef endéans le 1<sup>er</sup> juillet 2023, sinon et faute par lui de ce faire dans le délai imparti, voir autoriser d'ores et déjà la partie requérante à le faire expulser par la force publique et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout à ses frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- voir condamner le locataire à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;
- voir condamner le locataire aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 282/23.

La partie défenderesse, PERSONNE2.), quoique régulièrement convoquée, ne s'est ni présentée ni fait représenter à l'audience des plaidoiries.

Il résulte du retour des courriers simple et recommandé à la Justice de Paix de Luxembourg, qu'il n'a pas été touché pour la raison qu'il n'y a pas de boîte à ce nom.

Or, il ressort du registre national des personnes physiques qu'PERSONNE2.) est depuis le 18 juin 2021, inscrit à l'adresse L-ADRESSE2.).

L'article 161 du Nouveau Code de procédure civile prévoit qu'est considérée comme signification à domicile la signification faite à l'adresse sous laquelle le destinataire est inscrit au registre national des personnes physiques.

L'article 162 du Nouveau Code de procédure civile prévoit que les dispositions des articles 155 à 161 sont applicables dans tous les cas de signification.

L'article 102 du Nouveau Code de procédure civile prescrit dans son paragraphe 8 que sont applicables aux citations les articles 158 à 161.

L'article 170 de ce code rend applicable aux notifications qui doivent être opérées par la voie du greffe les dispositions des paragraphes (2) à (8) de l'article 102.

Il ressort de la combinaison de ces dispositions que l'article 161 du Nouveau Code de procédure civile précité est applicable aux convocations faites par le greffier et qu'PERSONNE2.) a en conséquence été valablement convoqué à l'audience à l'adresse sous laquelle il est inscrit au registre national des personnes physiques quand bien même il ne résiderait plus de fait à cette adresse.

Comme la convocation ne lui a pas été délivrée à personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard, conformément à l'article 79, alinéa 1er du même code.

### **C. L'argumentaire de la partie requérante**

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) fait valoir qu'il a reçu de nombreuses réclamations concernant les comportements d'PERSONNE2.) qui s'adonnerait à des tapages de jour et de nuit. Le requérant aurait dès lors par courrier recommandé du 8 mars 2023 résilié le contrat de bail.

### **D. L'appréciation du Tribunal**

La demande de PERSONNE1.) ayant été introduite dans les délais et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

Suivant l'article 1728 du Code civil, le locataire doit user de la chose louée en lui apportant les soins que lui donnerait tout individu conscient et prudent, donc d'en user en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée.

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 Nouvelles, Le louage des choses, Les baux en général, éd. Larcier 1964, p. 324, n° 793).

Le bailleur peut se fonder sur un comportement préjudiciable aux autres locataires pour solliciter la résiliation du bail aux torts du preneur et provoquer l'expulsion de celui qui perturbe les autres occupants de l'immeuble.

N'use pas en bon père de famille de la chose louée, le locataire qui s'adonne à du tapage. Le preneur qui par des scènes de violence et de tapage répétées compromet la tranquillité des autres colocataires, commet un abus de jouissance susceptible d'entraîner la résolution du bail.

L'obligation d'user de la chose louée en bon père de famille consiste pour le locataire d'occuper paisiblement les lieux et elle s'impose tant à l'égard du bailleur que des autres locataires ou voisins.

Ainsi, le preneur doit veiller à ne pas compromettre la jouissance paisible des autres occupants. Il doit s'abstenir de tout comportement préjudiciable, éviter les inconvénients anormaux de manière générale, tout abus de jouissance.

Ainsi le déguerpissement peut être ordonné notamment pour «tapages prolongés et violents troublant le repos des habitants» ou «hurlements, querelles incessantes et vacarmes de nuit».

Il convient ensuite de relever que lorsque l'une des parties au contrat de bail ne remplit pas un ou plusieurs engagements contractuels, l'autre partie est en droit de procéder à la résiliation unilatérale du bail, sans intervention initiale du juge, auquel cas le contrôle du juge s'opère a posteriori.

Il appartient au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, le bien-fondé de la résiliation intervenue, à savoir si le manquement invoqué présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation du bail. Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

Le motif grave existe au cas où la continuation entraîne pour le bailleur un préjudice plus grand que celui causé au locataire par la cessation du bail, et il s'apprécie au moment de la résiliation unilatérale.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient à PERSONNE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

La preuve du manquement du locataire incombe à celui qui s'en prévaut et donc, en l'occurrence, à PERSONNE1.).

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 17 mai 2021, ayant pris effet au 1<sup>er</sup> juin 2021 jusqu'au 31 mai 2022, bail renouvelable par tacite reconduction, PERSONNE3.) a donné en location à PERSONNE2.) une chambre privative meublée dans un appartement sis à L-ADRESSE2.), dont les parties communes sont destinées à la colocation, moyennant paiement d'un loyer de 835 euros et de charges locatives de 100 euros. Il ressort encore dudit contrat que si le bailleur reçoit une plainte liée au comportement inapproprié du locataire envers les autres colocataires, le contrat de bail sera résilié avec effet immédiat. PERSONNE3.) a vendu le prédit bien immobilier à PERSONNE1.) par acte notarié du 4 janvier 2022.

PERSONNE1.) a repris le contrat de bail.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 8 mars 2023, le mandataire de PERSONNE1.) a résilié le contrat de bail en raison du comportement fautif du locataire avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2023.

Au vu des explications fournies par la partie requérante, du contrat de bail et des plaintes pénales déposées par les voisins de la partie défenderesse auprès de la police, il est établi que le locataire se livre de manière continue à des tapages de jour et de nuit et présente un comportement agressif à leur égard.

Il est donc démontré que le locataire a manqué à son obligation de jouissance paisible des lieux loués, et que ce manquement est d'une gravité certaine de par son caractère répétitif et hautement perturbant pour la tranquillité des voisins.

Ce manquement grave constitue une violation des obligations de la partie défenderesse suffisamment grave justifiant la résiliation du contrat de bail. C'est dès lors à bon droit que PERSONNE1.) a fait résilier le contrat de bail pour motif grave.

La résiliation unilatérale du bail est donc valablement intervenue aux torts exclusifs de la partie défenderesse à la date du 8 mars 2023, avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2023.

La partie défenderesse est par conséquent condamnée à déguerpir des lieux occupés avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef, dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

Au besoin, PERSONNE1.) est autorisé à faire expulser la partie défenderesse des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux occupés, dans la forme légale et aux frais de la partie défenderesse, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Eu égard à l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, une indemnité de procédure de 350 euros. La partie défenderesse est en conséquence condamnée à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 350 euros.

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 pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, dans la mesure où les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposent.

La partie défenderesse succombant au litige est condamnée aux frais et dépens de l'instance.

### **PAR CES MOTIFS**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'égard d'PERSONNE2.) et en premier ressort,

**dit** la demande de PERSONNE1.) recevable en la forme,

la **dit** fondée,

**constate** que la résiliation unilatérale du contrat de bail du 17 mai 2021 est valablement intervenue aux torts exclusifs d'PERSONNE2.) à la date du 8 mars 2023, avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2023,

**condamne** PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux occupés, dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

**dit** fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 350 euros,

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 350 euros,

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

**condamne** PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI