

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 51/24
du 5.1.2024

Dossier n° L-BAIL-610/23

Audience publique extraordinaire
du cinq janvier
deux mille vingt-quatre

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

1) PERSONNE1.) et

2) PERSONNE2.),

demeurant tous deux à L-ADRESSE1.) ;

parties demanderesses,

comparant par Maître Nathalie SCRIPNITSCHENKO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t

PERSONNE3.),

demeurant à L-ADRESSE1.) ;

partie défenderesse,

comparant par Maître Nadine BOGELMANN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 21 septembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 17 octobre 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 5 décembre 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Les requérants, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), comparurent par Maître Nathalie SCRIPNITSCHENKO, avocat à la Cour, tandis que le défendeur, PERSONNE3.), comparut par Maître Nadine BOGELMANN, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications 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,

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 21 septembre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir prononcer la résiliation du contrat de bail pour faute grave dans le chef du défendeur et pour le voir condamner au déguerpiement.

Ils réclament en outre une indemnité de relocation d'un montant de 1.950.- euros, la condamnation de la partie défenderesse à leur payer la somme de 35.000.- euros, sinon de voir nommer un expert judiciaire pour évaluer les dégâts.

Ils sollicitent finalement une indemnité de procédure de 5.000.- euros, la condamnation de la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Par contrat de bail du 26 février 2021, les parties requérantes ont donné en bail à la partie défenderesse, avec effet au 1^{er} mars 2021, un studio sis à L-ADRESSE1.),

moyennant un loyer mensuel de 650.- euros et une avance sur charges de 100.- euros par mois.

A. Moyens et demandes des parties

Les requérants expliquent que le locataire leur aurait été présenté par l'Office Social de Remich, qui aurait également payé la garantie locative d'un montant de 1.300.- euros.

Les bailleurs reprochent à la partie défenderesse de ne pas user du bien loué en bon père de famille conformément à l'article 1728 du Code civil. Ainsi, ils se plaignent de tapages nocturnes répétitifs de la part du défendeur impliquant cinq interventions de la Police Grand-Ducale. Dès lors, des agents seraient intervenus à plusieurs reprises et notamment en date du 11 mai 2023. A ce moment, ils auraient constaté à l'entre-porte « *une multitude de cannettes de bière vides traînant par terre, un sol totalement sale et crasseux ainsi qu'une odeur nauséabonde* ». Ils en auraient informé l'Office Social dont un représentant se serait rendu sur les lieux le 14 mai 2023 et ils auraient constaté que le studio se trouverait dans « *un état de délabrement total* ».

Les bailleurs expliquent que l'Office Social aurait engagé de suite une société de nettoyage afin de nettoyer et de désinfecter les lieux en profondeur.

Avant que ce nettoyage ne soit intervenu, ils auraient insisté pour charger l'huissier de justice Patrick KURDYBAN afin de dresser un état des lieux.

L'huissier de justice aurait notamment documenté les lieux et, selon les bailleurs, le « *sol et le mobilier, la salle de bains et la cuisine étaient couverts de déchets, de nourriture en état de décomposition et carrément d'excréments* ».

Les travaux de nettoyage auraient commencé le 15 mai 2023 et le lendemain les employés de la société de nettoyage auraient constaté de nouveaux dégâts et notamment que les meubles et les murs seraient « *affectés de saletés indélébiles et surtout d'importantes moisissures* ».

Or, même après ce nettoyage en profondeur, le locataire n'aurait pas changé de comportement et, au mois de juillet 2023, ils auraient à nouveau constaté la présence de canettes et autres déchets à l'entre-porte des lieux loués et l'Office Social serait intervenu à plusieurs reprises sur les lieux « *pour les nettoyer et les vider d'une multitude de sacs de plastique remplis de déchets et de canettes vides* ».

Ils reprochent en outre au locataire d'avoir utilisé des grills jetables aussi bien à l'extérieur qu'à l'intérieur du studio et d'avoir ainsi causé des taches de brûleurs devant l'entrée des lieux.

Le comportement du locataire serait constitutif d'une violation grave de ses obligations contractuelles justifiant une résiliation du contrat de bail et un

déguerpissement endéans un délai de sept jours au motif que le défendeur continuerait à endommager volontairement les lieux loués.

Les bailleurs réclament en outre une indemnité de relocation équivalente à trois mois de loyers, soit la somme de 1.950.- euros.

Ils affirment par ailleurs avoir subi « *un dommage colossal nécessitant d'importants travaux de rénovation* » et insistent pour dire que les lieux auraient été délivré « *dans un état neuf et totalement rénové au début du contrat de bail* ».

Ils évaluent leur dommage, sous toutes réserves et sous réserve d'augmentation, à la somme de 35.000.- euros, sinon à voir instituer une expertise avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport détaillé et motivé :

- *d'établir un état des lieux loués sis à L-ADRESSE1.),*
- *de décrire les dégâts, détériorations, dégradations et dommages dont sont affectés les lieux loués,*
- *de décrire les travaux de réfection, de réparation et de réfection pour remédier de façon totale et définitive aux dégâts, détériorations et dommages,*
- *de chiffrer le coût de ces travaux de réfection, de réparation et de remise en état.*

A l'appui de leur demande, les bailleurs renvoient notamment à plusieurs attestations testimoniales en précisant que celle de Monsieur PERSONNE4.) ne serait pas écrite à la main, étant donné que ce dernier serait atteint de la maladie de parkinson et serait dans l'impossibilité d'écrire.

Par conséquent, ils offrent de prouver par son audition les faits suivants :

« Monsieur PERSONNE3.) discute de façon répétitive, intensive et excessivement fort, et pendant un long moment avec des personnes tant devant sa porte d'entrée que sur le palier et ce jusqu'à tard le soir.

Monsieur PERSONNE3.) discute encore de façon répétitive, intensive, excessivement fort et pendant un long moment au téléphone devant sa porte d'entrée, sur le palier ou à fenêtre ouverte.

Monsieur PERSONNE3.) regarde encore de façon répétitive, intensive et à volume excessivement élevé sa télévision jusque tard dans la nuit, à fenêtre ouverte.

Par son comportement, Monsieur PERSONNE3.) perturbe tout le voisinage direct de sorte que la police a dû intervenir à plusieurs reprises pour faire cesser les nuisances sonores ».

Les requérants précisent encore qu'ils ne disposent pas de rapports de la Police Grand-Ducale établissant les différentes interventions. Comme l'intervention des agents de la police aurait toujours permis de calmer la situation et qu'aucune plainte n'aurait été déposée, ils seraient dans l'impossibilité de verser des procès-verbaux

ou des rapports d'intervention. Ils insistent cependant pour dire que la police serait intervenue à six reprises et notamment les 16 juin, 24 août, 20 septembre et 6 octobre (sans précisions quant à l'année des interventions).

Les bailleurs se plaignent en outre de retards de paiements répétitifs du loyer. En début de bail, le locataire aurait refusé de mettre en place un ordre de paiement et aurait insisté pour payer le loyer en liquide.

PERSONNE3.) s'oppose à toutes les demandes. Il précise tout d'abord que l'Office Social aurait payé la garantie locative et, qu'au jour des plaidoiries, tous les loyers seraient payés et qu'il aurait mis en place un ordre de virement.

Il conteste par ailleurs être à l'origine de tapages nocturnes au courant de l'année 2022, tout en expliquant qu'à époque, il aurait souffert d'une grave dépression, qu'il se serait fracturé un poignet et surtout qu'il aurait eu un important problème d'alcool. Tous ces problèmes pourraient éventuellement expliquer qu'il aurait parlé plus fort mais sans que ce comportement ne puisse être qualifié de nuisance. Il demande le rejet de l'offre de preuve pour ne pas être assez précise, notamment quant aux dates des prétendus tapages nocturnes, ainsi que le rejet de toutes les attestations testimoniales pour ne pas être assez précises. Il conteste en outre toute intervention de la Police Grand-Ducale.

Il reconnaît cependant être à l'origine de l'état de saleté important tel que constaté par l'huissier de justice et qualifie les lieux à l'époque « *d'insalubres* ». En ce qui concerne l'intervention de la société de nettoyage, il explique que l'Office Social aurait pris l'initiative de charger la société SOCIETE1.) mais que le rendez-vous prévu aurait dû être reporté, étant donné que les bailleurs auraient exigé, au préalable, de faire constater l'état des lieux par un huissier de justice. L'Office Social se serait initialement engagé à prendre en charge la facture de la société SOCIETE1.) mais se serait rétracté face à la décision des bailleurs de vouloir mettre un terme au contrat de bail. La facture d'un montant de 3.236,40.- euros a finalement été payée par les bailleurs. PERSONNE3.) propose de prendre en charge cette facture, tout en précisant qu'au regard de sa situation financière, il serait dans l'impossibilité de la payer. Il refuse par contre de prendre en charge les frais de l'huissier de justice, alors que cette intervention n'aurait pas été nécessaire.

Il réfute que les lieux auraient subi un quelconque dommage. Seul le canapé aurait été irrécupérable et aurait été remplacé par l'Office Social. Il verse des photos prises par une assistante sociale censées avoir été prises le 26 octobre 2023 et devant documenter l'état propre et entretenu des lieux loués ainsi que l'absence de moisissures. Il demande par conséquent de voir débouter les parties requérantes de leur demande en réparation des dégâts (inexistants) et à voir nommer un expert.

Il affirme cependant qu'il y aurait eu des infiltration d'eau dans la salle de bains provenant de la maison voisine (occupée par les bailleurs).

En ce qui concerne son état de santé, il affirme avoir été hospitalisé depuis plusieurs semaines (avec une sortie prévue le 6 décembre 2023) et explique être suivi par l'Office Social.

Il s'oppose dès lors à la résiliation du contrat de bail. Au cas où les éléments de l'instance pourraient justifier une résiliation du bail, il demande de suspendre la décision pour un délai de six mois afin de pouvoir établir qu'il continue à respecter ses obligations légales et contractuelles. A titre subsidiaire, il demande un délai au déguerpissement de six mois et demande à voir réduire le montant de l'indemnité de relocation sans droit ni titre à de plus justes proportions.

Les parties requérantes insistent pour dire que même après l'intervention de la société de nettoyage, la partie adverse aurait continué à salir les lieux. Par conséquent, elles auraient demandé à voir revisiter les lieux avec un huissier de justice, ce qui leur aurait été refusé tant par le locataire que par l'Office Social.

Par ailleurs, la partie défenderesse opèrerait un amalgame entre la violation de son obligation de jouir des lieux loués en bon père de famille et l'absence de dommages. A supposer qu'aucun dommage ne serait actuellement constaté, cela n'annulerait pas la violation de son obligation légale et contractuelle d'entretenir les lieux. Or, en l'espèce, le locataire serait en aveu d'avoir rendu les lieux insalubres. Dans ces conditions, un maintien des relations contractuelles serait impossible.

En ce qui concerne les prétendues infiltrations d'eau dans la salle de bains, ils soutiennent qu'en début de bail, la salle de bains n'aurait présenté aucune trace de moisissures. Ce n'est que suite aux agissements de la partie défenderesse que les lieux auraient été dégradés et que d'importantes traces de moisissures seraient apparues. Le sol en linoléum posé dans la salle de bains aurait dû être enlevé par la société de nettoyage, alors qu'il aurait été complètement trempé. Comme ces dégâts seraient apparus en cours de bail, le locataire serait présumé être à leur origine, à charge pour lui de prouver une cause extérieure. En outre, le locataire serait tenu de leur dénoncer de tels dégâts (afin qu'ils puissent les réparer) s'il avait été d'avis que ces moisissures proviendraient d'infiltrations d'eau provenant de leur maison. Or, le locataire ne les aurait jamais informés de la présence de moisissures et aurait par conséquent, à nouveau, violé ses obligations contractuelles.

Les requérants s'opposent finalement à la demande de voir suspendre la décision et insistent pour voir résilier le contrat de bail et pour voir déguerpir la partie adverse dans les meilleurs délais.

B. Appréciation

Quant à la résiliation du contrat de bail

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament la résiliation du contrat de bail pour fautes graves dans le chef de PERSONNE3.) en lui reprochant de ne pas usé des

lieux loués en bon père de famille et plus précisément d'avoir fortement endommagé et sali les lieux, d'être à l'origine de tapages nocturnes répétitifs et de ne pas payer le loyer aux termes convenus.

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, et 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 (JurisClasseur civil, art. 1184, fasc. 10, nos 52 et 60).

Le locataire doit occuper le logement en bon père de famille, donc comme une personne normalement prudente et diligente, en se comportant à l'égard du bien loué comme si c'était son propre bien. Il doit avoir à l'intérieur de l'immeuble loué un comportement normal, au risque de commettre un abus de jouissance.

Par ailleurs, il doit veiller à ne pas compromettre la jouissance paisible des autres occupants.

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, Le louage de choses, n° 798).

Il appartient dès lors aux bailleurs d'établir que le locataire n'use pas des lieux loués en bon père de famille et lorsque ces griefs s'avèrent établis, il appartient toujours au tribunal de considérer si les griefs sont suffisamment graves pour justifier la résiliation du bail aux torts du locataire.

En l'espèce, les parties requérantes versent tout d'abord des photos documentant de l'état des lieux loués en début de bail. Au regard de ces photos, il y a lieu de retenir que les lieux n'étaient certes pas neufs mais entretenus et en très bon état.

Les requérants versent ensuite le procès-verbal de constat établi par l'huissier de justice Patrick KURDYBAN en date du 15 mai 2023. Il résulte des photos prises à ce moment que les lieux se trouvaient dans un état de saleté extrême, notamment dans la salle de bains qui présentait également d'importantes moisissures. Le sol du

studio était recouvert par un nombre innombrable de cannettes de bière vides et d'autres déchets. L'état de saleté et de dégradation impressionnant excède très largement l'usure normale des lieux et atteste d'un manque d'entretien très prononcé.

La partie défenderesse reconnaît la gravité de la situation et sa mandataire a même qualifié les lieux « *d'insalubres* ».

Il s'agit indéniablement d'un manquement d'une gravité suffisante pour pouvoir justifier la résiliation du contrat de bail. Le fait que les lieux soient actuellement entretenus est sans pertinence au regard de l'importance du manque d'entretien et par conséquent de la violation de l'obligation légale instituée par l'article 1728 du Code civil. La proposition d'PERSONNE3.) de prendre en charge la facture de la société SOCIETE1.) d'un montant de 3.236,40.- euros n'est manifestement pas sérieuse, alors que sur demande du tribunal sa mandataire a reconnu qu'il se trouverait en état de surendettement et serait partant dans l'impossibilité de payer cette facture.

Il devient partant superflu d'examiner les autres manquements graves invoqués par les parties demanderesses à l'appui de leur demande.

Au regard de la gravité de la faute commise par la partie défenderesse, il n'y a pas lieu de sursoir à statuer afin de lui permettre de prouver « *son bon comportement* ».

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) et de prononcer la résiliation du contrat de bail.

Au regard de la situation personnelle difficile de PERSONNE3.) et du fait que tous les loyers sont payés au jour des plaidoiries, il y a lieu de lui accorder un délai au déguerpissement de deux mois à compter de la notification du présent jugement.

Quant à l'indemnité de relocation

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament une indemnité de relocation équivalente de trois mois de loyers, soit la somme de 1.950.- euros.

Le principe même de cette demande n'a pas été contestée par la partie défenderesse, qui s'est contentée de demander une réduction du montant à de plus justes proportions.

L'article 1760 du Code civil dispose qu'en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation.

L'indemnité de relocation tend à réparer la perte de loyer que le bailleur subit pendant le temps normal requis pour trouver un autre preneur.

Il appartient en principe au juge d'évaluer, selon les circonstances, le temps nécessaire à la relocation.

Le délai de trois mois réclamé par les requérants étant raisonnable, il y a lieu de faire à leur demande pour le montant réclamé.

Quant à l'indemnisation pour dégâts locatifs

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) estiment que « *d'importants travaux de rénovation et même une rénovation totale des lieux* » seraient nécessaires et ce malgré le nettoyage et la désinfection des lieux.

Ils chiffrent leur dommage matériel à la somme de 12.760.96.- euros, à laquelle il faudrait rajouter « *le coût de la main d'œuvre, les frais de remplacement du papier peint, les frais de peinture, le coût du nouveau carrelage etc.* ». Ils demandent partant de fixer le montant de leur dommage *ex aequo et bono* à la somme de 35.000.- euros, sinon de voir nommer un expert avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport détaillé et motivé :

- *d'établir un état des lieux loués sis à L-ADRESSE1.),*
- *de décrire les dégâts, détériorations, dégradations et dommages dont sont affectés les lieux loués,*
- *de décrire les travaux de réfection, de réparation et de réfection pour remédier de façon totale et définitive aux dégâts, détériorations et dommages,*
- *de chiffrer le coût de ces travaux de réfection, de réparation et de remise en état.*

Suivant l'article 1732 du Code civil, « *[le locataire] répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute* ».

L'obligation de restituer la chose en fin de bail est une obligation de résultat dans le chef du preneur.

Cependant, « *la responsabilité du locataire du chef de dégâts locatifs n'est susceptible d'être recherchée qu'au moment où le bail prend fin, étant donné que ce n'est qu'à ce moment que le preneur est tenu de restituer les lieux loués exempts de tous dégâts locatifs. Le droit de créance éventuel du bailleur ne naît donc qu'à la sortie du preneur. Jusqu'à son départ, le locataire peut restaurer lui-même les lieux* » (Marianne HARLES, *Le bail à loyer*, P. 31, n° 119).

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à voir condamner la partie défenderesse à la réparation de dégâts locatifs est partant à déclarer irrecevable pour être prématurée.

Quant aux demandes accessoires

Les parties demanderesses réclament encore une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette demande est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entière responsabilité des frais non compris dans les dépens à leur charge, celles-ci s'étant vu contraintes d'engager des frais dans le seul but de faire valoir leurs droits légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 300.- euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de 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* ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

La partie défenderesse ayant succombé au litige, elle est à condamner 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 contradictoirement et en premier ressort,

d i t irrecevable la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) au titre de dégâts locatifs pour être prématurée ;

pour le surplus, d i t recevables les demandes de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) ;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à voir prononcer la résiliation du contrat de bail pour faute grave dans le chef d'PERSONNE3.) ;

partant, p r o n o n c e la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 2 (deux) mois à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin, a u t o r i s e les parties requérantes à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) au titre de l'indemnité de relocation pour un montant de 1.950.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 1.950.- (mille neuf cent cinquante) euros ;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure pour un montant de 300.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 300.- (trois cents) euros ;

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

c o n d a m n e PERSONNE3.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique extraordinaire à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

Tania NEY,
juge de paix

Tom BAUER,
greffier