

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 125/24
L-BAIL-775/23

Audience publique du 10 janvier 2024

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

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

partie demanderesse

représentée par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2146 LUXEMBOURG, 63-65, rue de Merl, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

comparant à l'audience par Maître Sevinc GUVENCE, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

ne se présentant pas à l'audience du 18 décembre 2023

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 16 novembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 18 décembre 2023.

A la prédite audience, Maître Sevinc GUVENCE, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, ce dernier en représentation de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, fut entendue en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.), quoique régulièrement convoqué à l'adresse indiquée au Registre National des personnes physiques, n'était ni présent ni représenté.

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 le 16 novembre 2023, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs du défendeur, et s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinze jours à partir du prononcé du jugement à intervenir, et pour s'entendre condamner à lui payer la somme de 13.446,89 euros à titre de dommages et intérêts pour préjudice matériel, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, et il se réserve notamment le droit de réclamer en cours d'instance les loyers échus et à échoir.

Le requérant demande encore la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi qu'une somme de 3.000 euros hors TVA à titre de dommages et intérêts pour les frais et honoraires d'avocat exposés, et il demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) :

- demande la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer la somme de 800 euros à titre d'arriéré de loyer pour le mois de décembre 2023 ;
- augmente sa demande en indemnisation pour préjudice matériel à la somme de 18.836,89 euros ;
- augmente sa demande en indemnisation pour frais et honoraires d'avocat exposés à la somme de 4.060 euros.

Il échet de lui en donner acte.

PERSONNE1.) expose que suivant contrat de bail conclu pour une durée d'un (1) an, ayant pris effet le 1^{er} août 2021, devenu à durée indéterminée depuis le 1^{er} mars 2022, il a donné en location à PERSONNE2.) une chambre meublée dans un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 800 euros, payable d'avance le premier de chaque mois.

L'appartement serait composé de 5 chambres individuelles, deux salles de bains, deux toilettes et une cuisine dont l'usage serait collectif à tous les occupants des chambres individuelles qui auraient été données en location suivant des contrats de bail individuels.

Les quatre autres chambres auraient également été occupées, mais auraient été libérées anticipativement par les locataires en raison du comportement du défendeur, qui aurait gravement troublé leur tranquillité et qui empêcherait toute relocation, en s'adonnant à du tapage prolongé et violent, des scènes de violence et des actes scandaleux, en violation de l'article 1728 du code civil, et en dépit des avertissements répétés du bailleur et d'une mise en demeure formelle du 25 septembre 2023 qui seraient restés sans effet.

Ainsi :

- la chambre 1 aurait été occupée par PERSONNE3.), avec un loyer de 990 euros par mois, et aurait été libérée le 31 juillet 2023, alors que le contrat de bail n'aurait en principe expiré que le 31 août 2023 ;
- la chambre 2 aurait été occupée par PERSONNE4.), avec un loyer de 950 euros par mois, et aurait été libérée le 30 novembre 2023, alors que le contrat de bail n'aurait en principe expiré que le 31 août 2024 ;
- la chambre 3 aurait été occupée par PERSONNE5.), avec un loyer de 950 euros par mois, et aurait été libérée le 30 novembre 2023, alors que le contrat de bail n'aurait en principe expiré que le 29 février 2024 ;
- la chambre 4 aurait été occupée par PERSONNE6.), avec un loyer de 950 euros par mois, et aurait été libérée le 30 novembre 2023, alors que le contrat de bail n'aurait en principe expiré que le 29 février 2024.

A l'heure actuelle, seule la chambre 5 serait occupée par le défendeur, et au vu du comportement de celui-ci, la relocation des autres chambres s'avérerait impossible.

Ce comportement inacceptable constituerait une violation grave de PERSONNE2.) à ses obligations de locataire justifiant la résiliation du bail à ses torts exclusifs et son déguerpissement.

En raison de ce comportement anormal et agressif, le bailleur aurait en outre subi un important préjudice matériel, qui s'élèverait à une somme totale de 18.836,89 euros, se décomposant comme suit :

- [2 x (150 x 4) + 150 x 5 =] 1.950 euros à titre de la réduction de loyer de 150 euros par mois qu'il aurait été contraint d'accorder aux trois occupants PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) à partir du 1^{er} août 2023 pour compenser leur inconfort ;

- (7 x 990 + 3 x 800 + 3 x 800 =) 11.100 euros à titre d'impossibilité de relouer les chambres libérées anticipativement par PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) de l'appartement jusqu'au 29 février 2024 ;
- 5.786,89 euros à titre de frais d'installations électriques exposés suivant facture de la société SOCIETE1.) SA du 10 novembre 2023 : (i) déplacement des interrupteurs à l'intérieur de la salle de bains et des toilettes car le défendeur aurait éteint la lumière lorsqu'un des autres occupants aurait été à l'intérieur, (ii) automatisation de la lumière dans les parties communes (iii) installation d'une porte devant le tableau électrique car le défendeur se serait amusé à aller fermer le disjoncteur pour couper l'électricité, et (iv) installation de mini-frigos, plaques de cuisson et micro-ondes dans chacune des chambres étant donné que le défendeur empêcherait l'utilisation des appareils électroniques disponibles dans la cuisine commune.

Le requérant fait finalement valoir que le défendeur lui resterait également redevable du loyer du mois de décembre 2023.

PERSONNE2.), bien que régulièrement convoqué à l'adresse sous laquelle il est inscrit au registre national des personnes physiques, n'a pas comparu. Conformément à l'article 161 du nouveau code de procédure civile, est considérée comme signification à domicile la signification faite à l'adresse sous laquelle le destinataire est inscrit au registre national des personnes physiques, de sorte qu'il y a lieu de statuer par défaut à l'égard de PERSONNE2.) en application de l'article 79, alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile.

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable, étant précisé qu'au dispositif de la requête introductive d'instance, PERSONNE1.) s'est expressément réservé le droit de réclamer les éventuels arriérés de loyers.

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.

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 (cf. Les Nouvelles, Le louage de choses, no 739).

N'use pas en bon père de famille de la chose louée, le locataire qui s'adonne à du tapage prolongé et violent, troublant le repos des habitants, à des scènes de violence, mettant le preneur aux prises avec des colocataires, à des actes

scandaleux, troublant les voisins dans leur dignité ou dans leur tranquillité (cf. TALux., 9 juin 2015, n°167.134 du rôle ; Les Nouvelles, Le louage de choses ; Les baux en général, éd. Larcier, 2000, n° 396).

Conformément à l'article 1741 du code civil qui n'est qu'une application en matière de bail de la règle de l'article 1184 du même code, si l'une des parties au contrat de bail ne satisfait pas à une ou plusieurs de ses obligations contractuelles, l'autre partie est en droit de demander la résiliation du bail aux torts exclusifs de l'autre partie, et, le cas échéant, l'allocation de dommages et intérêts.

Il appartient toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, 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 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.

Au vu des explications données par PERSONNE1.) et des pièces justificatives versées à l'appui, et plus particulièrement des attestations et déclarations des anciens colocataires et de l'agent immobilier, et en l'absence de contestations de la part de PERSONNE2.) qui ne s'est pas présenté à l'audience pour assurer sa défense, il est établi à suffisance de droit que PERSONNE2.) trouble la jouissance paisible des autres occupants de l'appartement et empêche la relocation des chambres libres, et que ce manquement est d'une gravité telle à justifier la résiliation du bail aux torts exclusifs du défendeur et son déguerpissement dans un délai de quinze jours à partir de la notification du présent jugement.

Il y a également lieu de déclarer la demande à titre d'arriéré de loyer fondée pour la somme réclamée de 800 euros.

Les pièces du dossier établissent encore à suffisance de droit que le bailleur a accordé une réduction de loyer de 150 euros par mois aux trois occupants PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) à partir du 1^{er} août 2023 pour compenser leur inconfort dû au comportement du défendeur, de sorte qu'il peut valablement prétendre à indemnisation de ce chef pour la somme réclamée de 1.950 euros, ainsi que l'impossibilité pour le bailleur de relouer les chambres libérées anticipativement par PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.), de sorte qu'il peut également prétendre à indemnisation de ce chef, mais uniquement jusqu'au mois décembre 2023 inclus - le préjudice réclamé pour la période subséquente jusqu'au 29 février 2024 ne constituant en effet pas de préjudice certain et n'étant partant pas indemnisable -, à savoir à une somme de $(5 \times 990 + 800 + 800 =)$ 6.550 euros.

Concernant enfin l'indemnisation de 5.786,89 euros réclamée à titre de frais d'installations électriques exposés suivant facture de la société SOCIETE1.) SA

du 10 novembre 2023, même à admettre que le bailleur ait fait effectuer la totalité de ces installations uniquement en raison des agissements du défendeur, *quod non*, il s'agit toutefois de travaux d'amélioration qui apportent une plus-value certaine aux lieux loués bénéficiant ainsi à PERSONNE1.) dans le cadre de locations futures, de sorte qu'il ne peut pas prétendre à indemnisation de ce chef sous peine de se voir accorder un enrichissement injustifié.

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent que la demande en indemnisation pour préjudice matériel est à déclarer fondée pour la somme de (1.950 + 6.550 =) 8.500 euros.

Eu égard à l'issue du litige, il y a encore lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) en indemnisation pour frais et honoraires d'avocat exposés sur base des articles 1382 et 1383 du code civil pour la somme réclamée de 4.060 euros, qui est en effet dûment justifiée par la nécessité de recourir aux services d'un avocat en raison du comportement fautif du défendeur et compte tenu du degré de complexité de l'affaire, et par la demande de provision de la société KRIEGER ASSOICATES SA du 16 novembre 2023.

Compte tenu de cette indemnisation, il ne paraît pas inéquitable de ne pas allouer à PERSONNE1.) en outre une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, de sorte qu'il est à débouter de sa demande de ce chef.

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 et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande.

Par ces motifs

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

donne acte à PERSONNE1.) qu'il :

- demande la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer la somme de 800 euros à titre d'arriéré de loyer pour le mois de décembre 2023 ;
- augmente sa demande en indemnisation pour préjudice matériel à la somme de 18.836,89 euros ;

- augmente sa demande en indemnisation pour frais et honoraires d'avocat exposés à la somme de 4.060 euros ;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriéré de loyer fondée pour la somme de 800 euros;

déclare la demande en indemnisation pour préjudice matériel fondée à concurrence de la somme de 8.500 euros ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 9.300 (neuf mille trois cents) euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir sur la somme de 8.500 euros à partir du 16 novembre 2023 et sur la somme de 800 euros à partir du 18 décembre 2023, chaque fois jusqu'à solde ;

déclare la demande en résiliation du bail et en déguerpissement fondée ;

prononce la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.) ;

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans la quinzaine de la notification du présent jugement ;

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

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 4.060 (quatre mille soixante) euros à titre d'indemnisation pour frais et honoraires d'avocat exposés sur base des articles 1382 et 1383 du code civil ;

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

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

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

Claudine ELCHEROTH
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière

