

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1300/25  
L-BAIL-238/24

### **Audience publique extraordinaire du 3 avril 2025**

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 au principal**  
**partie défenderesse sur reconvention**

comparant par Maître Sead BEGANOVIC, avocat, en remplacement de Maître Jean-Georges GREMLING, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

**partie défenderesse au principal**  
**partie défenderesse par reconvention**

représentée par la société à responsabilité limitée NC ADVOCAT SARL, établie et ayant siège social à L-1222 Luxembourg, 16, rue Beck / Coin, 95 Grand-rue, inscrite sur la liste V de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerces et des Sociétés sous le numéro B236962, représentée pour les besoins de la présente affaire par Maître Nadia CHOUHAD, avocat à la Cour

comparant par Maître Kefseresma AKSU, avocat, en remplacement de Maître Nadia CHOUHAD, 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 10 avril 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 27 juin 2024, puis refixée au 24 octobre 2024, puis refixée au 16 janvier 2025, et finalement refixée au 13 mars 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Sead BEGANOVIC, en remplacement de Maître Jean-Georges GREMLING, et Maître Kefseresma AKSU, en remplacement de Maître Nadia CHOUHAD, en représentation de la société NC ADVOCAT SARL, furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire 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 :**

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 10 avril 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir déclarer résilié le bail existant entre parties pour fautes graves dans le chef du locataire,
- voir dire qu'il y a opposition à prorogation légale pour fautes graves,
- voir condamner la partie défenderesse au déguerpissement des lieux dans un délai de quinzaine jours à compter de la notification du présent jugement,
- le voir condamner au paiement de la somme de 1.500 euros à titre de frais et honoraires d'avocat,
- le voir condamner au paiement de la somme de 1.500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

## **Les moyens et prétentions des parties**

PERSONNE1.)

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail du 29 février 2020 avec effet au 1<sup>er</sup> mars 2020, elle a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.).

PERSONNE1.) conclut à la résiliation du contrat de bail en question pour faute grave dans le chef de PERSONNE2.) alors que ce dernier n'userait pas en bon père de famille les lieux loués. La requérante aurait résilié le contrat de bail par un courrier recommandé du 25 novembre 2023 avec effet au 29 février 2024 mais PERSONNE2.) demeurerait toujours dans les lieux, de sorte que PERSONNE1.) conclut à la résiliation judiciaire dudit contrat.

Les reproches formulés par PERSONNE1.) à l'encontre de PERSONNE2.) sont les suivants :

- PERSONNE2.) aurait cassé une vitre de la porte d'entrée mais refuserait actuellement de la remplacer à l'identique malgré plusieurs demandes en ce sens ;
- plusieurs voisins se seraient plaints à de multiples reprises de tapages nocturnes, de la désactivation de la sonnette, de promesses non tenues de remédier à la situation, de surcharge des poubelles et d'altercations physiques nécessitant l'intervention des forces de l'ordre,
- plusieurs locataires auraient décidé de quitter les lieux en raison du comportement de PERSONNE2.),

Outre les reproches formulés dans la requête introductive ayant trait aux locataires PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.), PERSONNE1.) a précisé que la nouvelle locataire PERSONNE6.) aurait immédiatement après son emménagement commencé à se plaindre du comportement de PERSONNE2.).

Les faits à la base de PERSONNE1.) sont offerts en preuve par voie d'audition de plusieurs témoins.

PERSONNE2.)

PERSONNE2.) conteste les demandes adverses.

En effet, il soutient ne jamais avoir manqué à ses obligations de locataire en payant ses loyers régulièrement et en entretenant les lieux.

PERSONNE2.) confirme avoir cassé l'un des carreaux vitrés de la porte d'entrée de l'immeuble et de l'avoir fait remplacer, facture à l'appui. Cet accident ne saurait valoir motif de résiliation du contrat de bail.

Ensuite, PERSONNE2.) conteste avoir commis la moindre faute grave dans l'exécution de la relation contractuelle et critique l'ensemble des pièces soumises

à l'appréciation du Tribunal pour manque de précision et alors qu'il s'agirait de pièces unilatérales dont l'authenticité ne saurait être vérifiée par le Tribunal. A ces fins, PERSONNE2.) conclut au rejet des screenshot de conversations WHATSAPP versées par PERSONNE1.) alors que celles-ci ne sauraient être situées dans le temps et alors qu'il demeurerait inconnu avec qui elle aurait correspondu.

Les attestations testimoniales versées en cause par PERSONNE1.) ne seraient encore pas suffisamment précises pour asseoir une décision de résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties alors qu'elles ne seraient pas assez précises et pas suffisamment objectifs.

A titre reconventionnel, PERSONNE2.) conclut à la condamnation de PERSONNE1.) au montant de 2.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile et aux frais et dépens de l'instance.

Il y a lieu de donner acte à PERSONNE2.) de sa demande reconventionnelle.

### **Appréciation**

La partie requérante expose que le défendeur ferait preuve d'un comportement agressif et insultant à l'encontre des autres occupants de l'immeuble et serait responsable d'un climat de vie intenable en causant notamment diverses nuisances sonores.

Le défendeur conteste les affirmations du bailleur.

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* ».

Suivant l'article 1728 précité du Code civil, 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 également avoir un comportement normal, au risque de commettre un abus de jouissance. Par conséquent, le contrat de bail implique certains rapports de courtoisie (cf. Les Nouvelles, tome VI, Le louage de choses, Les baux en général, n° 799).

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 Nouvelles, Le louage de choses, n° 396).

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 de choses, Les baux en général, éd. Larcier 1964, p. 324, n° 793).

En premier lieu, PERSONNE1.) reproche à PERSONNE2.) d'avoir cassé l'un des 5 vitraux de la porte d'entrée (ce qui n'est pas contesté) et de refuser de le remplacer à l'identique.

PERSONNE2.) résiste à cette allégation en versant (en cours de délibéré) un devis de la société SOCIETE1.) SA numéroNUMERO1.) du 22 mai 2023 concernant le remplacement d'un vitrail. Sur question du Tribunal, PERSONNE2.) a déclaré ne pas être en possession d'une facture finale ni de la preuve de paiement de celle-ci.

Force est cependant de constater qu'il ressort des photographies versées en tant que pièce 4 et 6 par PERSONNE1.) que le vitrail remplacé ne correspond pas, dans son aspect esthétique, aux autres vitraux originellement installés. Il ressort encore du devis versé par PERSONNE1.) en tant que pièce 18 qu'un remplacement à l'identique devrait se faire par du verre « *Ornament Glas Kathedral weiß* », tandis que PERSONNE2.) a fait le choix d'opter pour du verre « *Ornament Glas 187 weiß* ».

Ce remplacement non-conforme et le refus de PERSONNE2.) de procéder à un remplacement intégral des 5 vitraux ne sauraient cependant être qualifiés de fautes graves afin de résilier judiciairement le contrat de bail.

Ensuite, PERSONNE1.) a versé plusieurs échanges WHATSAPP avec la famille PERSONNE3.) et avec un dénommé PERSONNE5.) (tous les deux locataires à une époque dans l'immeuble en question) et des attestations testimoniales de PERSONNE4.) (actuelle locataire), PERSONNE7.) (l'époux de PERSONNE1.) séparé de biens) et PERSONNE6.) (actuelle locataire).

PERSONNE2.) conclut au rejet du témoignage de PERSONNE7.) alors que ce dernier serait l'époux de PERSONNE1.).

Il ressort de la pièce versée en cours de délibéré sur demande expresse du Tribunal que PERSONNE7.) et PERSONNE1.) sont en effet unies par les liens d'un mariage sous le régime de séparation des biens.

En matière d'admissibilité du témoignage du conjoint d'une partie au procès, il a été jugé ce qui suit :

« *Selon l'article 277 nouveau du code de procédure civile chacun peut être entendu comme témoin à l'exception des personnes frappées d'une incapacité de témoigner. L'abolition par le règlement grand-ducal du 22 août 1985 des causes de reproche inscrites dans l'ancien article 283 du code de procédure civile a eu notamment*

*pour conséquence que désormais les témoins ayant une communauté d'intérêts avec une partie ne sont plus reprochables.*

*Parmi les personnes capables de témoigner il faut compter, en principe, le conjoint d'une partie à moins que l'objet du litige n'est constitué par un bien dépendant de la communauté et que le conjoint, commun en biens ne doive, en raison du mandat domestique donné à son époux, être considéré comme partie en cause et serait dès lors, en vertu de l'article 274 du code de procédure civile cité ci-dessus, incapable de témoigner. Cependant la question d'un mandat tacite que son épouse lui aurait donné pour agir en justice sur des biens entrés en communauté du chef des deux époux, visée à l'article 1421-1 du code civil, ne se pose pas en l'espèce. De toute façon les nouvelles dispositions sur les mesures d'instruction, tendant à leur simplification et à la libéralisation du mode de preuve pour conduire à la manifestation de la vérité, a pour conséquence que la notion de partie en cause doit être interprétée restrictivement et ne viser en principe que les personnes directement engagées dans l'instance judiciaire.*

*Pour être complet, il convient de rappeler qu'une des exigences du "procès équitable" exigée par la Convention européenne des droits de l'homme, implique le principe de "l'égalité des armes", c'est-à-dire l'obligation d'offrir à chaque partie une possibilité raisonnable de présenter sa cause - y compris ses preuves - dans des conditions qui ne la placent pas dans une situation de net désavantage par rapport à son adversaire (...). » (C.S.J. 15 janvier 1998, No 20092 du rôle).*

*«La notion de partie en cause, incapable de témoigner », ne vise « en principe que les personnes directement engagées dans l'instance judiciaire, et non les personnes susceptibles d'avoir une communauté d'intérêts avec l'une des parties en cause. » (C.S.J., 3 décembre 1998, N° 21962 et 22047, ALVES RIBEIRO C/ A & R VALVASORI & ETAT).*

En application de la jurisprudence précitée, il n'y a pas lieu d'écarter le témoignage de l'époux séparé de biens de PERSONNE1.).

Le contenu tant des conversations WHATSAPP que des attestations testimoniales est offert en preuve comme suit par PERSONNE1.) :

### **« OFFRE DE PREUVE »**

#### **POUR :**

*Madame PERSONNE1.), demeurant à ADRESSE3.), L-ADRESSE3.) ;*

*Comparant par Jean-Georges GREMLING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg*

**CONTRE :**

Monsieur PERSONNE2.), demeurant à ADRESSE2.), L-ADRESSE2.) ;

---

*PLAISE AU TRIBUNAL*

*déclarer la demande fondée sur base des pièces du dossier ;*

*à titre subsidiaire, donner acte à PERSONNE1.) qu'elle offre de prouver les faits suivants par toutes les voies de droit et principalement par témoins :*

*Qu'en avril 2022, la requérante a reçu de nombreuses plaintes tant verbales que par messages Whatsapp de la part de Monsieur PERSONNE8.) et sa mère PERSONNE9.), locataires depuis 1996, concernant Monsieur PERSONNE2.) ;*

*Qu'ils se plaignaient à de multiples reprises des tapages nocturnes et du comportement agressif de Monsieur PERSONNE2.) au point qu'ils ont fini par contacter la police qui s'est rendue sur place ;*

*Qu'en conséquences des ces désagréments, la famille Hertzig a décidé de quitter l'appartement le 15 janvier 2023 ;*

*Que le 14 mai 2023, la requérante a constaté que le locataire avait cassé la vitre d'un des panneaux de la porte d'entrée de la maison, faits reconnus par le locataire qui n'a pas donné de suites à l'invitation du propriétaire de fermer lui-même le panneau du verre cassé avec du carton ou autre chose en attendant la réparation, mettant ainsi la poignée interne de la porte accessible pendant tout un mois ce qui a mis la sécurité de la maison et des habitants en danger ;*

*Que la réparation correcte de la porte d'entrée impliquait le remplacement du verre cassé par un verre au même motif que les quatre autres panneaux ;*

*Que faute de trouver le même panneau, le locataire a refusé de remplacer le verre des cinq panneaux de sorte que la propriétaire se retrouve avec un panneau avec un motif différent par rapport aux autres panneaux ;*

*Que la requérante n'est pas replacée dans la situation qui aurait été la sienne si la faute de Monsieur PERSONNE2.) n'avait pas été commise ;*

*Que le même jour 14 mai 2023, Madame PERSONNE4.), locataire au rez-de-chaussé de l'immeuble, a informé la requérante qu'il y avait souvent du tapage nocturne et des bagarres au deuxième étage ;*

*Qu'en date du 15 juillet 2023 – soit un mois après son emménagement – Monsieur PERSONNE5.) s'est plaint dans un message WhatsApp envers la requérante au sujet de Monsieur PERSONNE2.) ;*

*Que Monsieur PERSONNE5.) a avoué avoir assisté à une sérieuse bagarre dans la cage d'escalier entre Monsieur PERSONNE2.) et une certaine Madame PERSONNE10.) ;*

*Que la requérante a appris des locataires du premier étage et du rez-de-chaussée que la police avait été appelée une nouvelle fois sur place pendant la nuit et que Monsieur PERSONNE2.) n'a pas voulu ouvrir la porte et a fini par le faire lorsque les policiers ont menacé de défoncer celle-ci ;*

*Que le 9 novembre 2023, soit à peine cinq mois après son emménagement, Monsieur PERSONNE5.) a informé la requérante par un message WhatsApp de son intention de déménager ;*

*Qu'en ce sens, une lettre recommandée pour confirmer son départ a été adressé par Monsieur PERSONNE5.) à la requérante le 23 novembre 2023, dans laquelle celui-ci précise que la raison de son départ est notamment le bruit provenant de son voisin ;*

*Que par lettre recommandée en date du 25 novembre 2023, la requérante a résilié le contrat de bail de Monsieur PERSONNE2.) pour le 29 février 2024 moyennant un préavis de trois mois ;*

*Que le locataire n'a pas donné suite à cette résiliation et continue à occuper les lieux.*

*Que la requérante a reçu le 15 avril 2024 un courriel de Madame PERSONNE6.), la nouvelle locataire qui habite depuis le 1<sup>er</sup> mars 2024 dans l'appartement au 1<sup>er</sup> étage qui a été auparavant occupé par Monsieur PERSONNE5.), dans lequel elle se plaignait du bruit et d'une grande dispute avec des cris et des hurlements dans l'immeuble.»*

*déclarer l'offre de preuve pertinente et concluante, partant l'admettre ;*

*donner acte à PERSONNE1.) qu'elle indique les témoins suivants à l'appui de son offre de preuve :*

*témoins à entendre :*

- 1) Madame PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE2.) ;*
- 2) Monsieur PERSONNE7.), demeurant à L-ADRESSE1.) ;*
- 3) Madame PERSONNE6.), demeurant à L-ADRESSE2.) ;*
- 4) Monsieur PERSONNE8.), demeurant à L-ADRESSE4.) ;*



5) *Monsieur PERSONNE5.), demeurant à B-ADRESSE5.).* »

Au vu des développements qui précèdent, il y a d'emblée lieu d'écarter de l'offre de preuve les faits en relation avec le vitrage cassé.

La description des faits offerts en preuve étant suffisamment précise pour le surplus, le Tribunal ne disposant en l'état pas d'éléments suffisants pour toiser définitivement la demande, il échet de faire droit à la mesure d'instruction sollicitée.

Il y a lieu de réserver le surplus.

### **Par ces motifs :**

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

**déclare** la requête recevable ;

**donne acte** à PERSONNE2.) de sa demande reconventionnelle ;

avant tout autre progrès en cause, **admet** PERSONNE1.) à prouver par l'audition des témoins suivants :

- PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE2.),  
ADRESSE2.),
- PERSONNE7.), demeurant à L-ADRESSE1.)  
ADRESSE1.),
- PERSONNE6.), demeurant à L-ADRESSE2.),
- PERSONNE8.), deumeurant à L-ADRESSE4.),
- PERSONNE5.), demeurant à B-ADRESSE5.),

les faits suivants

*« Qu'en avril 2022, la requérante a reçu de nombreuses plaintes tant verbales que par messages Whatsapp de la part de Monsieur PERSONNE8.) et sa mère PERSONNE9.), locataires depuis 1996, concernant Monsieur PERSONNE2.) ;*

*Qu'ils se plaignaient à de multiples reprises des tapages nocturnes et du comportement agressif de Monsieur PERSONNE2.) au point qu'ils ont fini par contacter la police qui s'est rendue sur place ;*

*Qu'en conséquences des ces désagréments, la famille Hertzig a décidé de quitter l'appartement le 15 janvier 2023 ;*

*Que le même jour 14 mai 2023, Madame PERSONNE4.), locataire au rez-de-chaussé de l'immeuble, a informé la requérante qu'il y avait souvent du tapage nocturne et des bagarres au deuxième étage ;*

*Qu'en date du 15 juillet 2023 – soit un mois après son emménagement – Monsieur PERSONNE5.) s'est plaint dans un message WhatsApp envers la requérante au sujet de Monsieur PERSONNE2.) ;*

*Que Monsieur PERSONNE5.) a avoué avoir assisté à une sérieuse bagarre dans la cage d'escalier entre Monsieur PERSONNE2.) et une certaine Madame PERSONNE10.) ;*

*Que la requérante a appris des locataires du premier étage et du rez-de-chaussée que la police avait été appelée une nouvelle fois sur place pendant la nuit et que Monsieur PERSONNE2.) n'a pas voulu ouvrir la porte et a fini par le faire lorsque les policiers ont menacé de défoncer celle-ci ;*

*Que le 9 novembre 2023, soit à peine cinq mois après son emménagement, Monsieur PERSONNE5.) a informé la requérante par un message WhatsApp de son intention de déménager ;*

*Qu'en ce sens, une lettre recommandée pour confirmer son départ a été adressé par Monsieur PERSONNE5.) à la requérante le 23 novembre 2023, dans laquelle celui-ci précise que la raison de son départ est notamment le bruit provenant de son voisin ;*

*Que par lettre recommandée en date du 25 novembre 2023, la requérante a résilié le contrat de bail de Monsieur PERSONNE2.) pour le 29 février 2024 moyennant un préavis de trois mois ;*

*Que le locataire n'a pas donné suite à cette résiliation et continue à occuper les lieux.*

*Que la requérante a reçu le 15 avril 2024 un courriel de Madame PERSONNE6.), la nouvelle locataire qui habite depuis le 1<sup>er</sup> mars 2024 dans l'appartement au 1<sup>er</sup> étage qui a été auparavant occupé par Monsieur PERSONNE5.), dans lequel elle se plaignait du bruit et d'une grande dispute avec des cris et des hurlements dans l'immeuble. »*

**fixe** jour, heure et lieu pour :

1) l'enquête au lundi, 12 mai 2025 à 9 heures, dans la salle des enquêtes JP 0.17, au rez-de-chaussée de la justice de paix de Luxembourg à L-2080 Luxembourg, plateau du Saint-Esprit,

2) la contre-enquête au mardi 17 juin 2025 à 14 heures, dans la salle des enquêtes JP 0.17, au rez-de-chaussée de la justice de paix de Luxembourg à L-2080 Luxembourg, plateau du Saint-Esprit,

**fixe** le délai endéans duquel la liste des témoins à entendre lors de la contre-enquête devra être déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg jusqu'au jeudi, 15 mai 2025 au plus tard ;

**réserve** aux parties tous autres droits ainsi que les frais et **fixe** l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du jeudi, 26 juin 2025 à 15.00 heures, salle JP 0.15.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT,  
juge de paix

Natascha CASULLI,  
greffière