

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2538/25  
L-BAIL-238/24

## **Audience publique extraordinaire du 14 juillet 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**

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement du 3 avril 2025 (1300/25) rendu par le tribunal de paix, ordonnant des enquêtes.

En date du 12 mai 2025, le tribunal procéda à l'enquête. La contre-enquête n'eut pas lieu.

A l'audience publique du 26 juin 2025, à laquelle l'affaire avait été refixée pour la continuation des débats, 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 :**

Vu le jugement numéro 1300/25 rendu en date du 3 avril 2025 par le Tribunal de céans dont le dispositif est conçu comme suit :

*« 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 :*

- PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),  
ADRESSE2.),*
- PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE1.)  
ADRESSE1.),*
- PERSONNE5.), demeurant à L-ADRESSE2.),*
- PERSONNE6.), demeurant à L-ADRESSE3.),*
- PERSONNE7.), demeurant à B-ADRESSE4.),*

*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 PERSONNE6.) et sa mère PERSONNE8.), 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 de ces désagréments, la famille Hertzig a décidé de quitter l'appartement le 15 janvier 2023 ;*

*Que le même jour 14 mai 2023, Madame PERSONNE3.), 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 PERSONNE7.) s'est plaint dans un message WhatsApp envers la requérante au sujet de Monsieur PERSONNE2.) ;*

*Que Monsieur PERSONNE7.) a avoué avoir assisté à une sérieuse bagarre dans la cage d'escalier entre Monsieur PERSONNE2.) et une certaine Madame PERSONNE9.) ;*

*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 PERSONNE7.) 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 PERSONNE7.) 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 PERSONNE5.), 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 PERSONNE7.), 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. »*

Vu le procès-verbal d'enquête dressé le 12 mai 2025 et la renonciation des parties à la contre-enquête.

Pour mémoire, 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.

### **Plaidoiries à l'audience du 26 juin 2025**

#### **PERSONNE1.)**

A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) a conclu au bien-fondé de ses demandes alors qu'il ressortirait d'une façon claire de l'enquête réalisée en cause que PERSONNE2.) a et continuerait à commettre des fautes graves dans l'exécution contractuelle entre parties.

#### **PERSONNE2.)**

PERSONNE2.) a conclu au débouté de PERSONNE1.) de ses demandes alors que les témoignages recueillis seraient à apprécier avec circonspection.

Aucun incident n'aurait encore été déploré depuis un certain temps, de sorte à ce que la demande tendant à la résiliation du contrat de bail pour faute grave serait à déclarer non-fondée.

A titre subsidiaire, PERSONNE2.) a conclu à l'octroi d'un délai de déguerpiement de 6 mois.

### **Appréciation**

En date du 12 mai 2025, le Tribunal a procédé à l'audition de quatre témoins proposés par PERSONNE1.), à savoir PERSONNE3.), PERSONNE7.), PERSONNE6.) et PERSONNE4.).

Les témoignages recueillis sous la foi du serment sont clairs et univoques dans le sens où il en ressort que PERSONNE2.) trouble de façon grave la tranquillité des autres occupants de l'immeuble en question.

Il ressort en effet desdits témoignages que depuis au moins 4 années, PERSONNE2.) s'adonne à des tapages nocturnes sous la forme de cris et de claquements de portes.

Ces bruits sont également ostensibles pendant la journée et ont conduit plusieurs occupants de l'immeuble de quitter les lieux de façon définitive (à savoir que tout l'immeuble appartient à PERSONNE1.)).

PERSONNE2.) s'adonne encore à des comportements déplacés et la Police est intervenue à plusieurs reprises en raison de l'agressivité et des tapages.

Aux termes des déclarations de PERSONNE6.), sa mère, ancienne occupante des lieux, se serait même vu contrainte de dormir dans sa voiture garée au garage pour échapper aux troubles incessants de la part de PERSONNE2.).

Tous les témoins ont confirmé que la cohabitation dans l'immeuble était impossible en raison du comportement de PERSONNE2.) et que la situation est invivable de ce fait.

Le Tribunal en conclut que PERSONNE1.) a rapporté la preuve de ce que PERSONNE2.) ne jouit pas des lieux en bon père de famille.

Son comportement est encore à qualifier de faute grave dans l'exécution du contrat de bail liant les parties, de façon à ce qu'il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et de prononcer la **résiliation** judiciaire du contrat de bail et d'ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.) des lieux avec tous ceux qui y résident de son chef.

Au vu des circonstances de l'espèce, il y a lieu d'accorder un délai de déguerpissement de 40 jours à compter de la notification du présent jugement.

#### Quant aux demandes accessoires

##### *La demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure*

PERSONNE1.) a réclamé une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu faire droit à cette demande pour le montant de **500 euros**.

##### *La demande de PERSONNE1.) à titre de frais d'avocat*

PERSONNE1.) a conclu à la condamnation de PERSONNE2.) au montant de 1.500 euros à titre de frais d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (cf. Cour d'appel, 20 novembre 2014, n° 39462 cité dans TAD, 14 mars 2018, numéro du rôle 21284 et 21411).

Force est toutefois de constater que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est pas obligatoire. Le tribunal considère dès lors que le choix de la partie demanderesse de faire gérer le litige l'opposant à la partie défenderesse, par une tierce personne qu'elle rémunère, ne saurait être opposable à la partie défenderesse, dans la mesure où il ne s'agit pas d'un préjudice imputable à une faute de la partie adverse, mais d'un choix délibéré dont la partie demanderesse doit seule supporter les conséquences.

Il y a dès lors lieu de déclarer la demande de PERSONNE1.) en paiement des frais et honoraires d'avocats **non-fondée**.

### *L'exécution provisoire*

La partie requérante demande 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 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 à l'encontre de PERSONNE2.),

**reçoit** la demande en la forme ;

**déclare** résilié le contrat de bail conclu entre parties le 29 février 2020 pour fautes graves dans le chef de PERSONNE2.) ;

**condamne** PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec 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.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

**déclare** la demande PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile fondée à hauteur de 500 euros ;

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de **500 euros** ;

**déclare** non-fondée la demande de PERSONNE1.) à titre de frais d'avocat ;

**dit** qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

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

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