

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 3982/24

Dossier no. L-BAIL-623/24

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 12 DECEMBRE 2024

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 François KAUFFMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

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

partie défenderesse, comparant en personne.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 3 septembre 2024 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, 3 octobre 2024 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 21 novembre 2024, lors de laquelle Maître François KAUFFMAN se présenta pour la partie demanderesse, tandis que la partie défenderesse comparut en personne.

Le mandataire de la partie demanderesse et la partie défenderesse furent entendus en leurs 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 SUIV

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail conclu en date du 20 février 2020, ayant pris effet le 1^{er} avril 2020 pour une durée d'une année, bail tacitement reconductible pour une durée d'une année, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement avec cave et une place de stationnement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.200 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 150 euros.

B. La procédure et les prétentions des parties

Par requête déposée en date du 3 septembre 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation d'PERSONNE2.) devant le tribunal de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu par les parties ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués endéans un délai de 40 jours et faute par elle de ce faire dans le délai imparti, voir autoriser la partie requérante à la faire expulser par la force publique, le tout à ses frais récupérables sur simple présentation de la quittance des ouvriers y employés ;
- voir condamner la partie défenderesse à indemniser la partie requérante de ses frais d'avocat à concurrence de la somme de 1.500 euros sur base de l'article 1382 du Code civil ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 500 euros ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-BAIL-623/24.

C. L'argumentaire des parties

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la partie requérante reproche à la partie défenderesse de ne pas user en bon père de famille de l'appartement pris en location en compromettant de façon régulière la jouissance respectivement la tranquillité des autres occupants. Ainsi la partie défenderesse consommerait du cannabis tous les jours. L'odeur de cette consommation se ressentirait dans les parties communes de l'immeuble et dans les appartements des autres occupants de l'immeuble dès qu'ils oseraient ouvrir une fenêtre. L'odeur serait telle que plusieurs propriétaires/locataires n'ouvriraient plus leurs fenêtres et songeraient même à vendre leur appartement. PERSONNE2.) nuirait de manière constante et répétée à la jouissance paisible des autres occupants nonobstant avertissement. En outre,

PERSONNE2.) aurait troublé la jouissance des autres habitants en raison notamment de disputes conjugales nécessitant l'intervention de la police et de la réalisation de travaux mécaniques sur le parking de la résidence. Depuis une mise en demeure, les disputes conjugales et la réalisation de travaux mécaniques sembleraient avoir cessé. Par ailleurs, le chien d'PERSONNE2.) aboierait régulièrement et ce dernier ferait de temps à autre un barbecue au charbon sur le balcon. Tous ces manquements contraires au contrat de bail établis par les attestations testimoniales versées en cause justifieraient la résiliation judiciaire du contrat de bail. La demande est basée sur les articles 1728, respectivement 1134 du Code civil.

PERSONNE2.) s'oppose à la demande en contestant la version des faits avancée par la partie requérante. Il fait valoir que trois de ses voisins ont des problèmes avec lui depuis qu'il est entré dans les lieux loués sans motif valable. Il reconnaît fumer quelque fois du cannabis mais non pas pendant toute la journée. Il cultiverait du cannabis pour son propre usage ce qui serait autorisé. L'agent immobilier n'aurait pas constaté d'odeur de cannabis lors de son passage dans les lieux loués. La police serait venue une seule fois en raison de disputes avec son ex-compagne. Il y aurait une fois eu un chien en visite. La requérante essaierait de mettre fin au contrat de bail sous de vains prétextes. Subsidiairement, il sollicite un délai de déguerpissement de 6 mois au motif que sa situation financière actuelle ne lui permettrait pas de trouver facilement un nouveau logement.

D. L'appréciation du Tribunal

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

Il convient de rappeler que suivant contrat de bail conclu en date du 20 février 2020, ayant pris effet le 1^{er} avril 2020 pour une durée d'une année, bail tacitement reconductible pour une durée d'une année, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement avec cave et une place de stationnement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.200 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 150 euros. D'après l'article 8.2 du susdit contrat de bail, le locataire doit user paisiblement des lieux loués et prendre soin de ne pas nuire, de quelque manière que ce soit (odeurs, bruit, etc.) à la tranquillité et à la qualité de vie du voisinage, et notamment des autres habitants de l'immeuble. Suivant l'article 8.9 du prédit contrat de bail, il est interdit au locataire de fumer dans les lieux loués.

L'article 1134 du Code civil dispose que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi.

Lorsque l'une des parties au contrat de bail ne remplit pas un ou plusieurs engagements contractuels, l'autre partie est en droit de demander la résiliation du bail pour inexécution fautive, en vertu de 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.

La résiliation du contrat de bail est la sanction d'une inexécution fautive. En règle, elle n'est dès lors prononcée par le juge qu'après qu'il a constaté l'existence du manquement qui la justifie. Tout manquement d'une partie à ses obligations n'entraîne pas nécessairement la résiliation du contrat. Il appartient toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de

l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle.

Le tribunal dispose ainsi d'un large pouvoir d'appréciation, devant tenir compte de toutes les circonstances de la cause intervenues jusqu'au jour de sa décision.

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.

La preuve du manquement du locataire incombe au bailleur qui s'en prévaut.

En guise de preuve, PERSONNE1.) se prévaut de plusieurs attestations testimoniales établies notamment par des voisins, des amis et des membres de famille des voisins de la partie défenderesse.

L'article 402 du Nouveau Code de procédure civile dispose que l'attestation testimoniale doit mentionner les nom, prénoms, date et lieu de naissance, demeure et profession de son auteur ainsi que, s'il y a lieu, son lien de parenté ou d'alliance avec les parties, de subordination à leur égard, de collaboration ou de communauté d'intérêts avec elles. Elle doit indiquer en outre qu'elle est établie en vue de sa production en justice et que son auteur a connaissance qu'une fausse attestation de sa part l'expose à des sanctions pénales. L'attestation doit être écrite, datée et signée de la main de son auteur et elle doit comporter en annexe tout document officiel justifiant de son identité et comportant sa signature.

Les formalités édictées par l'article 402 précité du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas prescrites à peine de nullité. Il appartient, en effet, aux juges d'apprécier, si une attestation, qui n'est pas établie selon les règles de l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile, présente des garanties suffisantes pour emporter sa conviction.

Concernant les attestations testimoniales émanant de PERSONNE3.), d'PERSONNE4.), de PERSONNE5.), d'PERSONNE6.), de PERSONNE7.), d'PERSONNE8.), de PERSONNE9.) et d'PERSONNE10.), il échet de constater que la mention relative à la production en justice et aux sanctions pénales en cas de faux témoignage fait défaut. Par ailleurs, certaines de ces attestations sont signées par deux personnes.

Au vu des irrégularités flagrantes des formalités essentielles prévues par l'article 402 précité, le tribunal ne saurait tenir compte de ces déclarations, qui ne remplissent pas les conditions et les garanties requises pour emporter la conviction du Tribunal.

Les attestations testimoniales émanant de PERSONNE11.) et d'PERSONNE12.), ces derniers étant les voisins d'PERSONNE2.), remplissent les formalités légales et sont dès lors prises en considération par le tribunal.

Il en résulte notamment que des fortes odeurs de cannabis se propagent de manière régulière et continue dans les parties communes de la résidence, odeur qui pénètre également dans les parties privées des autres occupants de l'immeuble.

Il ressort de l'attestation testimoniale de PERSONNE13.), qui est l'agent immobilier qui a été chargé par la partie requérante de la vente de l'appartement, qu'il a senti les 21 août 2024 et 1^{er} octobre 2024 une forte odeur de cannabis dans l'appartement donné en location à PERSONNE2.) et qu'il y a constaté l'existence d'une tente pour la culture de cannabis.

Compte tenu du fait qu'PERSONNE2.) reconnaît lui-même qu'il fume du cannabis dans les lieux loués contrairement aux stipulations contractuelles du contrat de bail interdisant au locataire de fumer dans les lieux loués, compte tenu des prédites attestations testimoniales qui permettent d'établir depuis son entrée dans les lieux loués une consommation régulière de cannabis dans le chef d'PERSONNE2.), compromettant ainsi la jouissance des autres occupants, et au vu de la mise en demeure adressée par le mandataire de la bailleuse en date du 12 mai 2023, il échet de retenir qu'PERSONNE2.) a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail. Il y a partant lieu de prononcer la résiliation du bail conclu entre parties pour faute grave dans le chef de la partie défenderesse et de la condamner à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef, dans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement, un délai plus élargi n'étant aucunement justifié.

Au besoin, PERSONNE1.) est autorisée à faire expulser PERSONNE2.) des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux loués, dans la forme légale et aux frais de la partie défenderesse, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

En ce qui concerne la demande de PERSONNE1.) en indemnisation de ses honoraires d'avocat, il y a lieu de relever que la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice.

Le droit de se voir rembourser les frais d'avocat est ainsi soumis aux conditions strictes qui doivent être remplies dans le cadre de toute demande en responsabilité civile (tant contractuelle que délictuelle) et le juge est amené à vérifier dans chaque cas spécifique si les conditions prévues pour l'engagement de cette responsabilité, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale directe entre la faute et le préjudice, sont cumulativement réunies (Cour d'appel, 17 février 2016, n°41704 du rôle; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 17 octobre 2018, n°183118 du rôle).

Afin de prospérer dans sa demande, il appartient à PERSONNE1.) de prouver une faute dans le chef d'PERSONNE2.), un préjudice dans son propre chef et un lien de causalité entre les deux.

En l'espèce, PERSONNE1.) ne justifie ni d'une faute dans le chef d'PERSONNE2.), ni d'un préjudice dans son chef, les prétendus honoraires d'avocat n'étant aucunement établis.

Dans les circonstances données, il y a lieu de considérer que les conditions d'application des articles 1382 et 1383 du Code civil ne sont pas réunies et la demande de PERSONNE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat engagés dans le cadre du présent litige, est à dire non fondée.

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 350 euros. La partie défenderesse est dès lors condamnée à payer ledit montant de 350 euros à la partie requérante.

Les dispositions d'ordre public sur le sursis s'opposent à voir assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

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 contradictoirement et en premier ressort,

dit la demande de PERSONNE1.) recevable et fondée,

prononce la résiliation du contrat de bail conclu par les parties aux torts exclusifs d'PERSONNE2.),

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

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

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en indemnisation de ses frais d'avocat,

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

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure 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