

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 581/25

Dossier no. L-BAIL-347/24

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 13 FEVRIER 2025

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 par Maître Alexis GUILLAUME, avocat, en remplacement de Maître Claudine ERPELDING, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 13 mai 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 lundi, 16 juillet 2024 à 09.00 heures, salle JP.1.19.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 16 janvier 2025, lors de laquelle Maître François KAUFFMAN se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Alexis GUILLAUME, en remplacement de Maître Claudine ERPELDING, comparut pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties 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 SUIVIT

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail conclu en date du 17 avril 1998, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer de 30.000 francs luxembourgeois.

B. La procédure et les prétentions des parties

Par requête déposée en date du 13 mai 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties et voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux pris en location par elle endéans 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 aux frais de la partie défenderesse récupérables sur simple présentation de la quittance des ouvriers y employés ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 1.000 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 347/24.

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 de l'appartement loué en bon père de famille en compromettant de façon régulière la tranquillité des autres habitants de l'immeuble qu'il harcèlerait de manière continue au quotidien, ce qui justifierait la résiliation du bail. La partie défenderesse insulterait et intimiderait les autres habitants de l'immeuble, que ce soit de manière verbale ou écrite. Il dégraderait les biens de certains autres occupants. Tous ces reproches seraient confirmés par les pièces versées. De nombreuses plaintes seraient déjà parvenues à la partie requérante ainsi qu'à la gérance de l'immeuble. La demande est basée sur les articles 1134 et suivants du Code civil, 1728, alinéa 2 du Code civil et sur l'article 1184 du même code.

PERSONNE2.) s'oppose à la demande en faisant valoir qu'il s'agit à la base d'un problème de voisinage dont il serait la victime. Les tensions seraient survenues après la venue de la locataire PERSONNE3.). Avant il n'y aurait pas eu de problèmes pendant 20 années. PERSONNE3.) installerait des personnes sans domicile fixe dans les parties communes. Il aurait informé la partie requérante de cette situation qui ne réagirait cependant pas. Il aurait fait l'objet d'actes de vandalisme et d'injures. Il recevrait des lettres de menace, raison pour laquelle il aurait déposé une plainte pénale. Il demande avant tout autre progrès en cause une

mesure de médiation afin de régler le conflit à l'amiable. Subsidiairement, il sollicite un délai de déguerpissement de trois mois.

La partie requérante conteste toute réception d'un courrier de réclamation de la part de la partie défenderesse. Les affirmations adverses sont contestées et ne seraient aucunement prouvées. A titre subsidiaire, elle formule une offre de preuve par audition de témoins afin de prouver sa version des faits. Elle s'oppose à mesure de médiation et au délai de déguerpissement de trois mois.

D. L'appréciation du Tribunal

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

Il est constant en cause que suivant contrat de bail conclu en date du 17 avril 1998, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer de 30.000 francs luxembourgeois.

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.

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.

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 et de plaintes pénales déposées auprès de la police.

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.

Il échet de constater que parmi les attestations testimoniales versées sur lesquelles se base PERSONNE1.) afin d'établir ses dires seules celles émanant de PERSONNE4.) du 27 février 2024 et de PERSONNE5.) du 12 mars 2024 répondent aux formalités requises prévues par l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile et comprennent des déclarations précises concernant le comportement de PERSONNE2.). Il en résulte que PERSONNE2.) ne cesse d'harcéler et d'agresser ses voisins ce qui est d'ailleurs confirmé par le contenu des procès-verbaux de police versés en cause portant sur les auditions de PERSONNE4.), de PERSONNE3.) et de PERSONNE6.) qui est le fils de PERSONNE2.).

Contrairement aux affirmations de PERSONNE2.), il n'est établi ni au vu des photographies, ni au vu de sa plainte pénale et de celle de PERSONNE7.) (contre inconnu), ni au vu de l'attestation testimoniale de PERSONNE7.), qui ne remplit ni les formalités prévues par l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile et dont le contenu est très vague et imprécis, ni au vu de la lettre de menace dont l'auteur n'est pas identifié, ni au vu des courriers de son ancien mandataire se basant sur les seules déclarations de PERSONNE2.), qu'il fait l'objet d'harcèlements, d'agressions et de menaces de la part de ses voisins. Les prétendus agissements de PERSONNE3.) ne sont pas non plus établis.

Il n'est pas non plus prouvé qu'il en ait informé la partie requérante.

La demande de PERSONNE2.) tendant à voir ordonner une mesure de médiation ne saurait être accueillie à défaut de clause de médiation contenue dans le contrat de bail et à défaut de justifier d'une base légale.

Compte tenu de tous ces éléments, il échet de retenir que PERSONNE1.) a rapporté la preuve que PERSONNE2.) ne cesse d'harcéler et d'agresser ses voisins et compromet ainsi la jouissance paisible des autres occupants.

Il y a donc lieu de retenir que PERSONNE2.) a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie 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 quarante jours 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.

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,

rejette la demande de PERSONNE2.) tendant à voir ordonner une mesure de médiation entre parties,

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

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tout et 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.) 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 PERSONNE2.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

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