Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2025TALCH03/00180

Audience publique du mardi, dix-huit novembre deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-03792

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Stéphanie SCHANK, juge,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Marine HAAGEN, en remplacement de l'huissier de justice Yves TAPELLA, d'Esch-sur-Alzette du 11 avril 2025,

intimée sur appel incident,

comparant par Maître Jean TONNAR, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

E T :

1) PERSONNE1.), et,

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

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Marine HAAGEN,

appelants par appel incident,

comparant par Maître Kalthoum BOUGHALMI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

F A I T S:

L’affaire inscrite sous le numéro TAL-2025-03792 du rôle fut appelée à l’audience publique du mardi, 6 mai 2025, lors de laquelle elle fut fixée au 24 juin 2025 pour plaidoiries. Par avis de fixation du 20 juin 2025, l’affaire fut refixée au 28 octobre 2025 pour plaidoiries. A cette audience, l’affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Jean TONNAR, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Kalthoum BOUGHALMI, avocat à la Cour, comparant pour les parties intimées, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l’affaire en délibéré et il rendit à l’audience publique du mardi, 18 novembre 2025 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête déposée le 29 février 2024 au greffe de la justice de paix d’Esch-sur-Alzette, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.)) a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir déclarer résilié le bail existant entre parties aux torts des parties défenderesses, pour les voir condamner à quitter les lieux dans un délai de 15 jours suivant la notification du jugement, pour voir déclarer le jugement exécutoire par provision et pour voir condamner les parties défenderesses à lui payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l’article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE1.) a contesté le bien-fondé de la demande en résiliation judiciaire du contrat bail et en déguerpissement.

Par jugement du 14 mars 2025, le tribunal de paix d’Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l’égard de PERSONNE2.), contradictoirement à l’égard de PERSONNE1.) et de la partie demanderesse et en premier ressort, a reçu la demande en la forme.

Il a débouté SOCIETE1.) de sa demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement.

Il a dit que la demande en exécution provisoire du jugement est sans objet, a débouté SOCIETE1.) de sa demande en obtention d’une indemnité de procédure, a débouté PERSONNE1.) de sa demande en obtention d’une indemnité de procédure et a condamné SOCIETE1.) aux frais et dépens de l’instance.

Par exploit d'huissier de justice du 11 avril 2025, SOCIETE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à voir dire qu'il y a lieu à résiliation du contrat de bail entre parties et à voir condamner les parties Intimées à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans le délai de 15 jours suivant la signification de la décision à intervenir.

Elle réclame encore une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour la première instance et encore une fois de 1.000.- euros pour l'instance d'appel.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) interjettent appel incident et sollicitent, par réformation du jugement entrepris, une indemnité de procédure pour la première instance de 1.000.- euros.

Ils demandent la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Ils réclament finalement encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.000.- euros.

Position des parties

1. SOCIETE1.)

En vertu d'un contrat de bail signé en date du 8 décembre 2022, la partie appelante aurait donné en location à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un appartement situé à L-ADRESSE2.).

En février 2024, des travaux de mise aux normes contre les risques incendie auraient dû être impérativement effectués. En outre, la bailleresse ne pourrait pas non plus exploiter le local commercial situé au rez-de-chaussée de l'immeuble en ce que des travaux électriques seraient également nécessaires.

Le 18 février 2024, PERSONNE3.), employé de la bailleresse, serait intervenu dans l'Immeuble, sur demande expresse de celle-ci, pour effectuer lesdits travaux de mise aux normes et vider les encombrants du sous-sol. Lors de cette intervention, il se serait aperçu que des encombrants avaient été laissés par PERSONNE1.) dans les communs et que les déchets avaient été mal triés.

En tentant d'expliquer à PERSONNE1.) son erreur, ce dernier serait devenu agressif envers lui, jusqu'à ce que le poursuivre dans la rue et le rouer de coups. Ensuite, il lui aurait refusé tout accès à l'immeuble.

L'agression d'un technicien intervenant dans la résidence sur ordre du bailleur serait une atteinte grave justifiant déjà à elle-seule, une résiliation immédiate du bail.

Se rajouterait que le comportement des intimés porterait gravement atteinte tant à la bailleresse, qui ne pourrait s'assurer du bon entretien de son immeuble et de sa mise aux normes, ainsi qu'aux autres occupants de la résidence.

De plus, la bailleresse subirait une perte importante car le retard dans les travaux de mise aux normes empêcherait l'ouverture du local commercial.

2. PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

Il y aurait effectivement eu une altercation entre PERSONNE1.) et PERSONNE3.), employé de la bailleresse. Or, cette altercation aurait été beaucoup moins grave que ne tenterait de faire croire la partie adverse. Preuve en serait que, PERSONNE3.) ne se serait présenté à l'hôpital qu'en date du 26 février 2024, soit plus d'une semaine après les faits. Il en irait de même de la plainte, qui n'aurait été déposée que le 26 février 2024.

Le 14 mars 2024, PERSONNE1.) aurait d'ailleurs également porté plainte contre PERSONNE3.).

Le salarié de la bailleresse serait tiers au contrat de bail, de sorte que l'altercation ne saurait influer sur la relation contractuelle entre les locataires et la bailleresse. Dans ce contexte, force serait aussi de constater que les travaux en cause auraient concerné les parties communes et non pas l'appartement loué. PERSONNE1.) conteste avoir empêché PERSONNE3.) de vider les encombrants des parties communes.

En tout état de cause, la dispute ne saurait constituer un motif grave et légitime justifiant la résiliation du contrat de bail.

Motifs de la décision

Le tribunal rappelle que conformément à l'article 12, paragraphe (2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation « Tout contrat de bail visé par la présente loi, à l'exception du contrat portant sur un logement tel que défini à l'article 6, qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé à moins que :

a) Le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement ;
b) le locataire ne remplisse pas ses obligations;
c) **il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur;** le transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime ».

En l'espèce, SOCIETE1.) se prévaut du pont c) du prédit article en ce que PERSONNE1.) se serait montré violent à l'encontre d'un des ouvriers d'SOCIETE1.), chargé d'effectuer des travaux dans la résidence en cause.

Aux termes de l'article 1728 du code civil, le preneur est notamment tenu d'user de la chose louée en bon père de famille.

Conformément à l'article 1184 du même code, si l'une des parties ne satisfait pas à ses obligations, l'autre partie a le choix ou bien de forcer son cocontractant à l'exécution de la convention ou de demander la résolution du contrat avec, le cas échéant, l'allocation de dommages et intérêts. Il est de principe que le **juge du fond apprécie souverainement** si les manquements d'une partie à ses obligations contractuelles sont d'une gravité suffisante pour motiver la résiliation du contrat, la gravité des infractions aux clauses du bail s'appréciant au jour où le juge statue sur la demande de résiliation judiciaire (cf. Jurisclasseur civil, art. 1184, fasc. 10, n° 52 et 60).

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. A cet égard, le tribunal souligne d'emblée que la circonstance que PERSONNE3.) n'est pas le bailleur lui-même mais un employé de ce dernier, n'est sans aucune incidence par rapport à l'obligation du locataire d'occuper paisiblement les lieux loués, obligation qui s'étend à tout visiteur confondu.

Il en va de même du moyen que l'altercation n'a pas eu lieu dans l'appartement, soit dans l'espace privatif mais dans les parties communes, respectivement en dehors de la résidence. Tant les parties communes que l'espace privatif constituent ensemble le contrat de bail et l'obligation de se comporter en bon père de famille vaut aussi bien pour l'espace privé que pour les communes et les alentours du bien loué. Il s'agit d'analyser *in concreto* le lien entre le lieux pris en location et le trouble de jouissance invoqué.

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 Novelles, 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. TAL, 9 juin 2015, n°167.134 du rôle ; Les Novelles, Le louage de choses ; Les baux en général, éd. Larcier, 2000, n° 396).

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

Suivant attestation testimoniale de PERSONNE3.) « *Am 18.02.2024 gegen ca. 11h30 bis 12h30 in der ADRESSE2.) war der Einwohner von der Residenz voll aggressiv mir gegenüber aufgetreten und auf körperliche Attacke vorprogrammiert, leider nicht auf Dialog. Er hat mich vor der Residenz auf den Bürgersteig neben den Garagen angeschrien überraschend ging er auf mich zu mit seinem ganzen Körper, dass ich sein Atem und seine Spucke in meinem Gesicht spüren konnte, ich fühlte mich von seiner*

Person eingeengt und bedroht. Als ich seine Hände nicht mehr sehen konnte, und er weiter auf Französisch laut schrie, gleichzeitig landete seine Spucke in meinem Gesicht, schlug er mich mit der rechten Faust in die linke Wange, gleichzeitig schlug er mich der linken Faust zum Unterkiefer auf die rechte Seite. In dem Moment verlor ich das Gleichgewicht und fiel zu Boden auf den Bürgersteig, nach kurzer Zeit der Bewusstlosigkeit, stand ich schnell wieder auf die Beine um eventuell nicht getreten zu werden. (…) *Als ich wieder einigermaßen zu mir kam, realisierte ich die Gefahr, dann wurde wieder von dem Angreifer schreiend attackiert, darauf reagierte ich mit einer Abwehrhaltung und habe den Angreifer ein paar Minuten lang von meinem Körper immer wieder mit meinem linken Arm abwehren müssen*. (…) *Es dauerte ein paar Minuten, kam die Polizei und nahm mir den Angreifer vom Leibe*. (…) »

Le tribunal décide que les faits tels que relatés précisément par PERSONNE3.) et tels qu'ils ressortent également à suffisance de droit de la plainte déposée auprès de la police, de l'attestation médicale et du certificat d'incapacité de travail, dénotent un comportement inacceptable de la part du locataire qui est en lien direct avec son obligation de jouir paisiblement des lieux. Pour rappel, PERSONNE3.) était justement chargé d'effectuer des travaux concernant directement la résidence dans laquelle se trouve l'appartement pris en location. Il y a donc indéniablement un lien entre l'altercation et le contrat de bail.

Il est encore sans aucune incidence que ladite plainte et ledit certificat médical datent d'une semaine postérieure aux faits alors que telle circonstance ne change en rien le comportement de PERSONNE1.) qui a gravement manqué à son obligation de jouissance paisible.

Dans ces conditions, il y a lieu, par réformation du jugement entrepris, de prononcer la résiliation du contrat de bail du 8 décembre 2022 pour motifs graves et légitimes, consistant dans une violation de l'obligation de jouissance paisible.

En conséquence, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à condamner à déguerpir des lieux loués, sauf à leur accorder un délai de déguerpissement de 2 mois à compter de la date de la signification du présent jugement.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure, tant en ce qui concerne la première instance, demande par rapport à laquelle aucun moyen d'irrecevabilité ne fut soulevé par la partie appelante, que pour ce qui est de la présente instance d'appel.

L'équité commande de ne pas laisser à la charge de SOCIETE1.) l'intégralité des frais non compris dans les dépens qu'elle a dû exposer afin de faire valoir ses droits en justice.

Eu égard aux éléments d'appréciation à la disposition du tribunal, celui-ci évalue, par réformation du jugement entrepris, à 250.- euros l'indemnité de procédure devant revenir à la partie appelante pour la première instance et à 500.- euros l'indemnité de procédure devant lui revenir pour l'instance d'appel.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Il échet partant de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens des deux instances.

P A R C E S M O T I F S :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident en la forme,

dit l'appel incident non fondé,

dit l'appel principal fondé,

partant et par réformation du jugement entrepris du 14 mars 2025,

dit résilié le contrat de bail entre parties du 8 décembre 2022,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de **deux (2) mois** à partir de la date de la signification du présent jugement,

au besoin, autorise la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à faire expulser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 250.- euros à titre d'indemnité de procédure pour la première instance,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de première instance,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.