

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 98/2016

Audience publique du vendredi, vingt-neuf avril deux mille seize

Numéro du rôle : 146.582

Composition :

Fabienne GEHLEN, vice-présidente,
Nathalie HAGER, juge,
Séverine LETTNER, juge,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

A.), demeurant à L-(...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 19 juin 2012,

comparant par Maître Yves ALTWIES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

B.), demeurant à **ADR1.**),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL,

comparant initialement par Maître Edévi AMEGANDJI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, actuellement défaillant.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro 146582 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 3 juillet 2012, lors de laquelle elle fut fixée successivement au 6 novembre 2012, 3 mars 2015, 18 décembre 2012, 5 mars 2013, date à laquelle elle fut fixée pour contrôle aux audiences du 11 juin 2013, 24 septembre 2013, 25 février 2014, 29 avril 2014, 1^{er} juillet 2014, 14 octobre 2014, 13 janvier 2015, 19 mai 2015, 7 juillet 2015, et 3 novembre 2015.

A l'audience publique du 23 février 2016, l'affaire a été refixée péremptoirement à l'audience publique du 18 mars 2016. A cette audience, Maître Edévi AMEGANDJI ne s'est pas présenté nonobstant le fait que par télécopie du greffe du 24 février 2016, les mandataires des parties aient encore été informés de la date de la refixation.

A l'audience prémentionnée du 18 mars 2016, Maître Yves ALTWIES a retenu l'affaire par défaut. Il donna lecture de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi 29 avril 2016 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée le 28 février 2012 auprès du greffe de la justice de paix de et à Luxembourg, **A.)** a fait convoquer **B.)** à comparaître devant le juge de paix aux fins de voir constater que **B.)** a commis des fautes graves justifiant la résiliation du contrat de bail et il a demandé à voir dire résilier le contrat de bail entre parties pour faute grave dans le chef de **B.)**. Il a demandé à le voir condamner à déguerpir des lieux loués endéans la quinzaine dès la notification du jugement avec tous ceux qui les occupent de son chef et à défaut à ce faire, il a demandé à se voir autoriser à l'en déloger à l'aide de la force publique et aux frais de **B.)**, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés. **A.)** a demandé une indemnité d'un montant de 1.000.- euros au titre de dommages et intérêts pour préjudice moral et un montant de 500.- pour préjudice matériel, avec les intérêts légaux à partir des faits, sinon à partir de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde. Il a demandé la condamnation de **B.)** à lui payer le montant de 318,41 euros et s'est réservé le droit de demander sa condamnation au paiement des loyers à échoir, ainsi que pour d'éventuels dégâts causés. Il a finalement demandé une indemnité de procédure de 750.- euros, ainsi que la condamnation de **B.)** au paiement des frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries du 10 mai 2012, **A.)** a déclaré renoncer à sa demande en paiement de 1.818,41 euros (1000 + 500 + 318,41). A la même audience, **B.)** a soulevé l'irrecevabilité de la demande introductive d'instance et a formulé une demande

reconventionnelle en obtention d'une indemnité de procédure de 500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par jugement contradictoire du 24 mai 2012, le juge de première instance a dit non fondée la demande de **A.)** et l'a rejetée. Il a, en outre, rejeté les demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et il a condamné **A.)** au paiement des frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 19 juin 2012, ce dernier a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à voir constater que les faits reprochés à **B.)** justifient la résiliation du contrat de bail conclu entre parties pour faute dans le chef de **B.)** et son déguerpissement consécutif endéans la quinzaine suivant la signification du jugement à intervenir. **A.)** déclare se réserver le droit de formuler une offre de preuve portant sur les fautes reprochées à **B.)** et notamment les injures et menaces proférées à son égard ainsi que les coups portés contre lui le soir des faits ayant entraîné la rédaction du procès-verbal de police n°53960 du 29 octobre 2012. Il se réserve pareillement le droit de demander la condamnation de **B.)** au paiement des loyers à échoir. Il demande finalement une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 800.- euros pour chaque instance.

- Moyens et prétentions :

A.) reproche au juge de première instance d'avoir retenu qu'aucun comportement fautif de **B.)** en relation avec l'exécution du contrat de bail ne serait établi.

A l'appui de son appel, **A.)** fait plaider que le procès-verbal dressé par les agents de police prouverait à suffisance de droit le comportement fautif de **B.)** en sa qualité de locataire justifiant une résiliation du contrat de bail à ses torts.

Il fait valoir que les termes du procès-verbal et plus précisément les dépositions testimoniales, ainsi que les constatations des policiers indiqueraient clairement que **B.)** a caché une arme prohibée notamment un couteau dans sa chambre, en l'occurrence la chambre numéro 12 et qu'il a utilisé la porte donnant accès au bistrot exploité par **A.)** pour se rendre dans sa chambre dans le but de s'armer du couteau et d'y cacher son arme après avoir blessé au visage une tierce personne se trouvant au bistrot. S'y ajouterait que **B.)** aurait proféré des menaces et injures contre toutes les personnes présentes au café.

- Motifs de la décision :

Il est constant en cause que **A.)** a donné en location une chambre à **B.)** dans son local commercial « **CAFE.)** » sis à **ADR1.)**.

Il est établi en l'occurrence tel qu'il résulte des éléments de la cause que **B.)** se trouvait en date du 21 octobre 2011 au « **CAFE.)** » où il se disputait avec deux autres clients du café.

Quand **A.)** est intervenu, **B.)** l'a repoussé en arrière.

C'est alors qu'un autre client du café, **C.)**, est intervenu pour aider **A.)** et il a réussi à calmer **B.)** qui est reparti. Quelques instants plus tard, **B.)** est revenu au café en tenant à la main un couteau et en menaçant les clients du café. Il s'est alors dirigé en direction de **C.)** pour le menacer de mort et l'a blessé au visage. **B.)** a ensuite jeté avec plusieurs objets à travers le café et il a détruit la fenêtre du café à l'aide d'une bouteille de bière. **B.)** a finalement tenu le couteau contre la gorge de **D.)**, cliente au café, en lui disant qu'il la tuerait, si elle appelait la police.

Par jugement correctionnel du 16 janvier 2013 rendu par la 13^{ième} section du tribunal d'arrondissement de et Luxembourg, **B.)** a été condamné à une peine d'emprisonnement ferme de 24 mois et à une amende pécuniaire de 850.- euros pour avoir volontairement porté des coups et fait des blessures à **C.)** causant une incapacité de travail personnel à ce dernier, pour avoir détruit des clôtures urbaines, ainsi que des biens mobiliers d'autrui, pour avoir verbalement, sous condition, menacé d'attentat **D.)**, et pour avoir menacé par gestes d'un attentat diverses personnes, et finalement, pour avoir enfreint l'article 7 B. 1 de la loi modifiée du 19 février 1973 concernant la vente de substances médicamenteuses et la lutte contre la toxicomanie. Au civil il a encore été condamné à payer à **D.)** le montant de 500.- euros, à **A.)** le montant de 500.- euros et à **C.)** le montant de 2.500.- euros en réparation du préjudice moral subi par eux suite à l'agression et les menaces du 21 octobre 2011. Chacun des trois s'est encore vu allouer une indemnité de procédure de 500.- euros.

Par arrêt du 24 novembre 2015, la Cour d'appel, cinquième chambre, siégeant en matière correctionnelle, a confirmé le jugement entrepris au pénal et au civil.

Le tribunal rappelle qu'aux termes de l'article 1728 du code civil : « *Le preneur est tenu d'user de la chose 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, s'il n'y a pas de convention* ».

Le comportement du preneur au bail doit être tel qu'il ne dérange pas les autres habitants de l'immeuble. C'est ainsi que le fait d'incommoder le voisinage par du tapage, de salir les parties communes, d'incommoder le voisinage ou d'adopter un comportement agressif à l'égard des autres habitants de l'immeuble ou du bailleur constitue un manquement à cette obligation, de nature à justifier la résiliation du bail, suivant la gravité des faits retenus (cf. M. Harles, Le bail à loyer, Compte rendu de jurisprudence, n° 106, Pas. 31. p. 338-339 ; F. Biltgen et G. Krieger, Le nouveau bail d'habitation, Application pratique, éd. Saint-Paul, p. 100 ; M. Thewes, Le nouveau droit du bail, éd. U.L.C., n° 123).

Le déguerpissement peut être ordonné notamment pour tapages prolongés et violents, troublant le repos des habitants, pour scènes de violence, mettant le locataire aux prises avec des copreneurs, pour des « actes scandaleux commis par le preneur, ou par les personnes qu'il héberge, troublant les voisins dans leur dignité ou dans leur tranquillité » (Les Nouvelles, Droit civil - tome VI, Le louage de choses, Les baux en général, éd. Larcier, 2000, n° 396).

Le tribunal retient qu'en l'occurrence **B.)** a eu un comportement agressif tant physique que verbal contre son bailleur et qu'il a endommagé les biens de ce dernier.

Par réformation du jugement entrepris, il y a partant lieu de retenir que **B.)** a manqué à ses obligations en tant que locataire justifiant la résiliation du bail.

L'appel est dès lors fondé et il y a lieu de résilier le contrat de bail aux torts exclusifs de **B.)** et de le condamner à déguerpir des lieux loués endéans la quinzaine dès la signification du présent jugement.

- Indemnité de procédure :

A.) demande une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile tant pour la première instance, par réformation du jugement entrepris, que pour l'instance d'appel, d'un montant de 800. - euros pour chaque instance.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de réformer le juge de première instance et d'allouer à **A.)** pour la première instance une indemnité de procédure de 400.- euros.

Alors qu'il serait encore inéquitable de laisser à charge de **A.)** tous les frais irrépétibles exposés pour assurer sa défense en instance d'appel, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à déclarer fondée à hauteur de 400.- euros.

PAR CES MOTIFS :

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 l'appel en la forme,

le dit fondé,

par réformation du jugement entrepris du 24 mai 2012,

dit fondée la demande de **A.)** en résiliation du contrat de bail,

partant résilie le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de **B.)**,

ordonne à **B.)** de déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans le délai de quinzaine au plus tard de la signification du présent jugement,

dit que, pour le cas où **B.)** ne respecterait pas ce délai, **A.)** est autorisé à le faire expulser des lieux loués dans les formes légales et au besoin, à l'aide de la force publique, le tout aux frais de **B.)**, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit recevable et fondée la demande de **A.)** en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour la première instance pour le montant de 400.- euros,

partant condamne **B.)** à payer à **A.)** une indemnité de procédure de 400.- euros pour la première instance,

dit recevable et fondée la demande de **A.)** en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour l'instance d'appel pour le montant de 400.- euros,

partant condamne **B.)** à payer à **A.)** une indemnité de procédure de 400.- euros pour l'instance d'appel,

fait masse des frais et des dépens des deux instances et les impose à **B.)**.