

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à Loyer no 54/2002 (IIIe chambre)

Audience publique du vendredi, douze juillet deux mille deux

Numéro du rôle: 73783

Composition :

Théa HARLES-WALCH, vice-présidente,
Michèle HORNICK, juge,
Marie-Anne MEYERS, juge-déléguée,
Albert MANGEN, premier substitut du Procureur d'Etat,
Monique GLESENER, greffier.

E N T R E :

PERSONNE1.), retraitée, demeurant à L-ADRESSE1.),

appellant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Michelle THILL de Luxembourg du 8 mars 2002,

comparant par Maître André MARMANN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

le FONDS POUR LE LOGEMENT À COÛT MODÉRÉ, établi à L-2942 Luxembourg, 6, avenue Emile Reuter, établissement public, constitué en personne juridique par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, poursuites et diligences du président de son comité-directeur actuellement en fonctions,

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Michelle THILL,
comparant par Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

L'affaire inscrite sous le numéro 73783 du rôle fut appelée à l'audience publique du 19 mars 2002, lors de laquelle elle fut refixée au 9 avril 2002 et ensuite au 2 juillet 2002 pour plaidoiries.

A l'audience de ce jour-là, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit:

Maître André MARMANN, avocat, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa ses moyens.

Maître Charles KIMMEL, avocat, en remplacement de Maître Albert RODESCH, avocat, comparant pour la partie intimée, fournit ses réponses.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré. Il prononça par la suite la rupture du délibéré pour entendre le représentant du Ministère Public en ses conclusions.

Ensuite, le tribunal reprit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 12 juillet 2002 le

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

Par requête déposée le 21 novembre 2001, le FONDS POUR LE LOGEMENT A COUT MODERE (ci-après le FONDS DE LOGEMENT) fait convoquer son locataire PERSONNE1.) devant le juge de paix de Luxembourg pour voir résilier le contrat de bail entre parties et ordonner le déguerpissement du locataire des lieux.

Par jugement contradictoire du 23 janvier 2002, le juge de paix dit la demande fondée, résilie le contrat de bail et condamne PERSONNE1.) au déguerpissement des lieux dans le mois de la notification du jugement.

Pour statuer ainsi, le juge de paix retient sur base des dépositions des différents témoins que le locataire héberge des personnes témoignant d'un comportement agressif envers les autres habitants de l'immeuble et que ces personnes occasionnent des bruits aussi bien le jour que la nuit en criant et en déplaçant les meubles. Le premier juge retient que ces faits, constituant un manquement grave de la part de la locataire, justifient la résiliation du contrat de bail.

Par exploit d'huissier du 8 mars 2002, PERSONNE1.) entreprend régulièrement ce jugement lui notifié le 1er février 2002.

L'appelante conclut, par réformation, à voir dire la demande du FONDS DE LOGEMENT non fondée et à se voir allouer une indemnité de procédure de 1.000.-euros.

Le FONDS DE LOGEMENT conclut à la confirmation du jugement entrepris et à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Par contrat de bail du 23 mars 1994, le FONDS DE LOGEMENT donne en location à PERSONNE1.) un appartement sis à ADRESSE1.).

En se basant sur des attestations testimoniales versées en cause, le FONDS DE LOGEMENT reproche à PERSONNE1.) d'héberger des personnes ayant cassé la fenêtre de la porte d'entrée, insulté les autres locataires, fait du bruit nuit et jour et uriné dans les parties communes. Ces faits, perdurant malgré plusieurs lettres d'avertissement, justifieraient la résiliation du contrat de bail.

PERSONNE1.) conteste les faits allégués. Elle soutient que les faits relatés dans les attestations testimoniales ne seraient pas suffisamment précis et ne justifieraient pas la résiliation du contrat de bail.

En vertu de l'article 1728 du code civil, le locataire est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille. A l'égard des autres locataires et du voisinage, le preneur doit s'abstenir de tout comportement préjudiciable, éviter les inconvénients anormaux et, de manière générale, tout abus de jouissance (cf. Les Nouvelles, Les baux en général, no 793, p.537).

Le FONDS DE LOGEMENT verse parmi ses pièces, treize attestations testimoniales émanant des autres habitants de l'immeuble desquelles il ressort que PERSONNE1.)

héberge son copain et ses deux fils chez elle. Il en ressort de façon générale que ces personnes sont régulièrement en état d'ivresse et font preuve d'un comportement agressif et bruyant, de sorte à intimider les autres habitants.

Le témoin PERSONNE2.) relate en particulier un incident qui a eu lieu le 19 août 2001 lors duquel elle et une amie se sont fait insulter sans raison par le fils de PERSONNE1.) dans des termes reproduits dans l'attestation.

PERSONNE3.) déclare qu'en août 2001 l'ami de PERSONNE1.) a uriné tant sur le tapis du couloir que dans l'ascenseur.

PERSONNE4.) pour sa part fait état d'un incident en date du 29 septembre 2001 lors duquel ses enfants, âgés de six et de dix ans, ont trouvé le fils de PERSONNE1.), ivre-mort, allongé dans le couloir devant l'ascenseur.

Il est dès lors établi que les personnes hébergées par PERSONNE1.) ont en août et septembre 2001, dans un état d'ébriété avancée, insulté et importuné d'autres habitants et uriné dans les parties communes de l'immeuble.

Ce comportement anormal relaté dans les faits précis décrits ci-dessous est confirmé et corroboré par les attestations des autres habitants. Ceux-ci, sans décrire des incidents précis, ont encore affirmé que les fils de PERSONNE1.) et son ami rentrent souvent tard dans la nuit, sonnent à d'autres portes, se disputent dans l'appartement de PERSONNE1.) et font du bruit, de sorte que les autres habitants s'en plaignent dans leur sommeil.

Contrairement aux conclusions de PERSONNE1.), il n'y a pas lieu d'ordonner une enquête sur base de l'article 403 du nouveau code de procédure civile pour faire entendre les auteurs des attestations. En effet, PERSONNE1.) n'a rapporté aucun élément susceptible de mettre en doute les incidents qui ont eu lieu en août et septembre 2001 et desquels il ressort que les personnes hébergées par elle n'ont pas eu un comportement normal, de bon père de famille.

Par ailleurs, les autres attestations, qui tout en ne précisant pas des dates et heures exactes, ne font que corroborer le comportement anormal de personnes hébergées par PERSONNE1.) et établissent à suffisance que les incidents en août et septembre 2001 ne sont pas des faits isolés.

PERSONNE1.), en hébergeant des personnes qui en état d'ivresse font état d'un comportement agressif, excessif et bruyant, compromet gravement la jouissance paisible des autres occupants.

L'affirmation de PERSONNE1.) qu'elle habiterait dorénavant seule l'appartement, à la supposer avérée, est sans incidence, au vu de la gravité des manquements antérieurs.

C'est dès lors à bon droit que le premier juge a résilié le bail à ses torts, étant donné qu'elle ne remplit pas une des principales obligations du preneur, celle de jouir du bien loué en bon père de famille.

L'appel n'est dès lors pas fondé.

PERSONNE1.) succombant dans son appel, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure n'est pas fondée.

Le FONDS DE LOGEMENT n'établissant pas l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, sa demande de ce chef n'est pas davantage fondée.

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, le représentant du Ministère Public entendu en ses conclusions,

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

confirme le jugement du 23 janvier 2002, sauf à reporter le délai de déguerpissement à un mois après la signification du présent jugement,

dit les demandes des deux parties sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile non fondées,

condamne PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance d'appel.