

Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire accordée à PERSONNE1.)

**Jugement Bail à loyer (Ille chambre)**  
**2024TALCH03/00044**

Audience publique du mardi, vingt-sept février deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2023-01400

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,  
Marc PUNDEL, premier juge,  
Anne SCHREINER, juge-déléguée,  
Danielle FRIEDEN, greffier.

**E N T R E :**

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),

**appelant** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 26 janvier 2023,

comparant par Maître Tamara TURCARELLI, avocat, demeurant à Howald,

**E T :**

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.),

**intimée** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA,

comparant par Maître Stéphane ZINE, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

**F A I T S:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-01400 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 28 février 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 2 mai 2023 pour plaidoiries.

Après plusieurs refixations, l'affaire fut enfin fixée pour plaidoiries à l'audience du 30 janvier 2024. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Tamara TURCARELLI, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Stéphane ZINE, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 27 février 2024 le

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

Par requête déposée au greffe le 30 juin 2022, la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE1.)) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir prononcer la résiliation du bail existant entre parties pour faute grave dans le chef du défendeur et de s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans les huit jours de la notification du jugement.

La requérante a encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 150.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE1.) s'est opposé à la demande en résiliation du bail et en déguerpissement.

A titre subsidiaire, il a sollicité l'octroi d'un long délai de déguerpissement.

Par jugement du 21 décembre 2022, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a déclaré la demande en résiliation du bail et en déguerpissement recevable et fondée, a prononcé la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs d'PERSONNE1.), a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de trois mois à partir de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé la société SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a débouté la société SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 26 janvier 2023, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le précité jugement, lui notifié en date du 23 décembre 2022.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à voir dire la demande en résiliation du contrat de bail non fondée et partant à se voir décharger de la condamnation au déguerpissement.

Il demande encore à voir condamner la société SOCIETE1.) aux frais et dépens des deux instances.

La société SOCIETE1.) demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Elle réclame encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 500.- euros.

### **Position des parties**

#### **1. PERSONNE1.)**

L'appelant expose que, par contrat de bail signé en date du 22 mai 2019 et avec effet au 1<sup>er</sup> juin 2019, la société SOCIETE1.) lui aurait donné en location une chambre située à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 670.- euros, lequel aurait toujours été réglé.

Quelques mois plus tard, l'épouse de l'appelant l'aurait informé des problèmes de santé, notamment respiratoires, de leur fils, tous les deux restés en PAYS. Afin de faire traiter son fils dans les meilleurs délais (soins urgents qui n'existeraient pas en PAYS), il aurait alors fait venir sa famille (sa femme, leur fils malade et leur bébé) au Luxembourg.

Contrairement à ce qui aurait été retenu par le premier juge, une stipulation limitant le nombre de personnes occupant un logement serait contraire à l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme (ci-après la CEDH) prévoyant le respect de la vie privée et familiale.

La famille resterait actuellement en attente d'un logement social (les demandes y afférentes auraient été acceptées par les services sociaux), le revenu d'PERSONNE1.) ne permettant pas la location d'un logement supérieur à une chambre.

PERSONNE1.) conteste tout trouble des autres colocataires par la présence de sa famille. Il estime son comportement « *parfaitement conforme à l'alinéa premier de l'article 1728 du Code civil* ».

De même, qu'il conteste avoir logé plus de quatre personnes dans la chambre (soit lui-même, sa femme, leur fils et leur bébé).

La situation dans laquelle PERSONNE1.) s'est retrouvée, suite à la maladie respiratoire de son fils, serait constitutive d'un cas de force majeure qu'il n'aurait pas pu prévoir à la conclusion du contrat de bail l'exonérant de toute faute contractuelle à cet égard.

## 2. La société SOCIETE1.)

La société SOCIETE1.) expose qu'elle offrirait en location des petites chambres dans des anciennes maisons unifamiliales, principalement destinées à des personnes venant travailler au Luxembourg. Par conséquent, la taille des chambres ne permettrait pas la présence de plus d'une personne par chambre.

Il est non seulement reproché à PERSONNE1.) d'avoir logé dans la chambre louée sa famille en toute violation des stipulations contractuelles prévoyant un seul occupant par chambre mais que par moment il y aurait même accueilli six personnes.

Cette suroccupation des lieux serait contraire à l'article 1728 du code civil et aurait entraîné de nombreuses plaintes de la part des autres colocataires en raison de la dégradation des parties communes et des troubles sonores.

Le rôle du juge serait de trouver un juste équilibre entre les droits de chacun. D'une part, le droit à la vie privée et familiale d'PERSONNE1.) mais d'autre part aussi le droit de la bailleuse qui pourrait s'attendre à ce que le locataire jouit en bon père de famille de la chambre lui louée ainsi que le droit des autres colocataires de jouir paisiblement des parties communes.

Le premier juge aurait donc fait une saine appréciation des faits et il y aurait lieu à confirmation pure et simple du jugement entrepris.

### **Motifs de la décision**

#### 1. Quant à la résiliation et au déguerpissement

L'article 1<sup>er</sup> du contrat de bail stipule que « *Le nombre de personnes autorisées dans la chambre est de 1 personne MAXIMUM* ».

Aux termes de l'article 8 de la CEDH :

*« 1. Toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile et de sa correspondance.*

*2. Il ne peut y avoir ingérence d'une autorité publique dans l'exercice de ce droit que pour autant que cette ingérence est prévue par la loi et qu'elle constitue une mesure qui, dans une société démocratique, est nécessaire à la sécurité nationale, à la sûreté publique, au bien-être économique du pays, à la défense de l'ordre et à la prévention des infractions pénales, à la protection de la santé ou de la morale, ou à la protection des droits et libertés d'autrui. »*

Tout d'abord, il y a lieu de préciser qu'il s'agit d'un droit qui vise à protéger la vie privée et familiale contre une ingérence étatique (tel qu'il est précisé au point 2° de l'article précité) qui n'a en principe aucune vocation à s'appliquer en dehors du domaine public. Or, le contrat en cause concerne manifestement le domaine privé.

Or, même à admettre que l'article 8 de la CEDH trouverait application en l'espèce, toujours est-il qu'il ne s'agit pas d'un droit absolu et qu'il y a lieu de chercher un juste équilibre entre les droits du locataire mais également ceux du bailleur.

En l'espèce, l'on ne saurait s'attendre à ce qu'un bailleur soit d'accord avec l'occupation d'une petite chambre par quatre personnes alors que le contrat de bail stipule expressément et en dehors de tout doute que le nombre maximal de personnes autorisées dans la chambre est d'une seule personne.

Par conséquent, il n'y a pas seulement lieu de prendre en compte le droit d'PERSONNE1.) au respect de sa vie privée et familiale mais également les stipulations contractuelles entre parties par lesquelles PERSONNE1.) s'est engagé de ne pas occuper la chambre louée par plus d'une personne.

Il s'ensuit donc que le juge de paix a à bon droit retenu que l'article 1<sup>er</sup> du contrat de bail entre parties n'est pas contraire à l'article 8 de la CEDH.

Ensuite, l'article 1728, point 1° du code civil met à charge du locataire « *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* ».

Le locataire doit occuper le logement en bon père de famille, donc comme une personne normalement prudente et diligente, en se comportant à l'égard du bien loué comme si c'était son propre bien. Il doit avoir à l'intérieur de l'immeuble loué un comportement normal, au risque de commettre un abus de jouissance. Ainsi, il doit veiller à ne pas compromettre la jouissance paisible des autres occupants.

Le bailleur peut se fonder sur un comportement préjudiciable aux autres locataires pour solliciter la résiliation du bail aux torts du preneur et provoquer l'expulsion de celui qui perturbe les autres occupants de l'immeuble.

Le déguerpissement peut ainsi être ordonné notamment pour tapages prolongés et violents, troublant le repos des habitants, pour scènes de violence, mettant le preneur aux prises avec des colocataires, 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 (cf. Trib. d'arr. Lux. 9 juin 2015, n°167.134 du rôle ; Les Nouvelles, Le louage de choses ; Les baux en général, éd. Larcier, 2000, n° 396).

Le tribunal rejoint le premier juge qui a considéré à juste titre que l'occupation continue d'une chambre meublée par quatre personnes n'est pas à considérer

comme constituant une occupation paisible et conforme à la destination des lieux. Une chambre, de par sa taille réduite - et peu importe la taille exacte - et par le fait qu'il ne s'agit que d'une seule pièce, n'est pas destinée à abriter de manière continue quatre personnes dont deux adultes, un enfant en bas âge et un bébé, ce d'autant plus qu'en l'espèce la résidence comprend huit chambres et que la cuisine et les salles de bains constituent des pièces communes à tous les occupants de la résidence, de sorte que les autres occupants sont, conformément aux stipulations du bail, en droit d'exiger à partager ces espaces communs seulement avec sept autres occupants et non pas avec onze autres occupants.

PERSONNE1.) renvoie finalement à la force majeure telle que prévue à l'article 1148 du code civil.

La force majeure, si certains critères sont remplis, peut avoir comme conséquence d'exonérer une personne de la responsabilité qui normalement pèserait sur elle. Pour valoir exonération, il est nécessaire que la force majeure remplisse les caractères d'extériorité, d'irrésistibilité et d'imprévisibilité.

L'irrésistibilité prend généralement la forme de l'impossibilité d'exécution en matière contractuelle.

Ce critère fait l'objet d'une appréciation in abstracto, par rapport à l'inexécution d'un débiteur normalement raisonnable et diligent placé dans les mêmes circonstances (voir en ce sens, Jurisclasseur Civil Code, Art. 1146 à 1155, Fasc. 11-30 : DROIT À RÉPARATION, Exonération de la responsabilité contractuelle, Inexécution imputable à une cause étrangère, Edit. Septembre 2004, n° 10)

L'impossibilité d'exécution doit être totale et définitive, l'impossibilité temporaire ou partielle ne constituant pas un cas de force majeure en droit luxembourgeois (Georges RAVARANI, La responsabilité civile, 2014, n°1075, p.1055).

Force est de constater qu'en l'espèce l'impossibilité d'exécution (c'est-à-dire la prétendue impossibilité dans le chef d'PERSONNE1.) d'occuper la chambre par une personne) n'est en rien totale et définitive en ce qu'il serait tout à fait possible que sa femme, leur fils et bébé quittent la chambre pour un logement adapté à leurs besoins.

La situation n'était pas non plus imprévisible pour PERSONNE1.) qui savait, lorsqu'il est venu au Luxembourg, qu'il a laissé sa famille seule en PAYS et qu'à tout moment un incident peut se produire rendant nécessaire son intervention.

Le moyen tiré de la force majeure est partant également à rejeter pour être dénué de pertinence.

Au vu de l'ensemble de ce qui précède, il y a lieu de retenir que c'est à bon droit que le premier juge a prononcé la résiliation du contrat de bail entre parties aux torts exclusifs d'PERSONNE1.).

Ni la société SOCIETE1.) ni PERSONNE1.) ne contestent le délai de déguerpissement de trois mois, accordé par le premier juge.

Il y a donc encore lieu de confirmer le jugement entrepris sur ce point, sauf à dire que tel délai de déguerpissement de trois mois court à partir de la date de la signification du présent jugement.

## 2. Quant aux demandes accessoires

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).

A défaut par la société SOCIETE1.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à déclarer non fondée.

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

## **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 non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 21 décembre 2022,

sauf à dire que le délai de déguerpissement de **3 (trois) mois** court à partir de la date de la signification du présent jugement,

déboute société anonyme SOCIETE1.) SA de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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