

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2025TALCH03/00152

Audience publique du mardi, sept octobre deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-00140

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Julie ZENS, premier juge
Younes GACEM, greffier assumé.

E N T R E :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), en abrégé 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 Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 19 décembre 2023,

comparant par Maître Sanae IGRI, avocat à la Cour, demeurant à Pétange,

E T :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN,

comparant par Maître Filipe VALENTE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-00140 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 16 janvier 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 27 février 2024 pour plaidoiries. Suite à un courrier de Maître IGRI du 26 février 2024, l'affaire fut refixée au 7 mai 2024 pour plaidoiries. A la demande de Maître IGRI, l'affaire fut rayée à l'audience du 7 mai 2024. Suite à un courrier de Maître IGRI du 18 juillet 2024, l'affaire fut réappelée à l'audience du 8 octobre 2024 et les débats furent fixés au 4 février 2025. A la demande de Maître VALENTE, l'affaire fut refixée au 29 avril 2025 pour plaidoiries. Suite à un courriel de Maître IGRI du 29 avril 2025, l'affaire fut refixée au 16 septembre 2025 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Nur Banu CELIK, avocat, en remplacement de Maître Sanae IGRI, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Catia OLIVEIRA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Filipe VALENTE, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 7 octobre 2025 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée le 25 août 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour voir résilier le bail existant entre parties aux torts de la locataire et pour voir ordonner son déguerpissement dans un délai de huit jours à compter de la notification du jugement.

SOCIETE1.) a encore sollicité l'exécution provisoire du jugement et la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE1.) a contesté tous les griefs formulés à son encontre.

Par jugement du 10 novembre 2023, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande en la forme.

Il a débouté SOCIETE1.) de sa demande tendant à la résiliation du contrat de bail conclu entre parties et au déguerpissement de PERSONNE1.).

Il a dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution, a débouté SOCIETE1.) de sa demande en

allocation d'une indemnité de procédure et a condamné SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 19 décembre 2023, SOCIETE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à voir déclarer le bail résilié aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et à voir ordonner son déguerpissement.

A toute fin utile, elle formule une offre de preuve par témoin et demande à faire entendre PERSONNE2.).

Elle réclame finalement une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.500.- euros et la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens des deux instances.

PERSONNE1.) demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Subsidiairement, elle sollicite un délai déguerpissement d'au moins 6 mois.

Elle réclame à son tour indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.500.- euros.

Position des parties

1. SOCIETE1.)

Suivant contrat de bail au 1^{er} juin 2015, SOCIETE1.) aurait donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.000.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 200.- euros, portée par après à 245.- euros par mois.

Il est reproché à la locataire de ne pas jouir des lieux en bon père de famille en ce qu'elle resterait en défaut d'entretenir l'appartement qui serait infesté de cafards. En effet, SOCIETE1.) aurait dû faire intervenir une société aux fins de désinfecter les lieux loués en date des 16 juin 2023, 20 juillet 2023, 25 septembre 2023 et 9 octobre 2023.

Faute d'entretenir l'appartement en bon père de famille, l'intervention de ladite société n'aurait pas suffi à mettre un terme à cet état d'insalubrité. Des odeurs nauséabondes se dégageraient notamment de l'appartement litigieux et il aurait été constaté que les enfants de la locataire ont pour habitude de laisser des déchets dans l'entrée ainsi que dans la cave commune de l'immeuble.

Finalement, SOCIETE1.) aurait également été contraint de réfectionner l'intégralité de la salle de bain ainsi que la porte en raison des dégradations occasionnées par la locataire.

2. PERSONNE1.)

PERSONNE1.) conteste tous les griefs formulés à son encontre et explique habiter avec ses trois filles dans l'appartement au deuxième étage depuis 2015. Elle n'aurait jamais eu de problème avec des cafards. Il s'agirait d'un bâtiment à plusieurs étages avec notamment un commerce au rez-de-chaussée. L'appelante ne rapporterait partant pas la preuve qu'elle serait la responsable des troubles allégués.

Les photos versées en cause par la partie adverse sont contestées pour ne pas correspondre à l'appartement loué par PERSONNE1.). Son appartement ne disposerait notamment pas d'une terrasse privative. Or, plusieurs clichés feraient état d'une terrasse dégradée.

Depuis le mois de juillet 2024, plus personne ne serait intervenue pour désinsectiser les lieux. Elle en conclut que la situation alléguée n'existe donc plus à l'heure actuelle. Elle conteste encore qu'une société aurait tenté d'intervenir sur son appartement pour le désinsectiser. En tout état de cause, une telle intervention n'aurait pas été nécessaire.

Les reproches relatifs à la salle de bain ainsi qu'à la porte constitueraient des demandes nouvelles prohibées en instance d'appel.

Les attestations testimoniales versées en cause, ne seraient ni pertinentes, ni concluantes et à rejeter.

Motifs de la décision

1. Quant à la résiliation du contrat de bail

Le tribunal rappelle d'emblée, qu'en instance d'appel, il convient de distinguer entre, d'une part, la présentation d'une demande nouvelle qui est en principe irrecevable, sauf à relever de la catégorie des exceptions visées par l'article 592 du nouveau code de procédure civil, et, d'autre part, la formulation d'un argument, respectivement d'un moyen nouveau qui est un moyen de défense et qui est, en tant que tel, recevable.

Si l'article 592 du nouveau code de procédure civile interdit de former une demande nouvelle en instance d'appel, les parties sont cependant libres de proposer en appel non seulement les moyens de droit omis en première instance mais encore les moyens de fait que les juges de première instance ne pouvaient connaître et apprécier (cf. Cour 24 novembre 1893, Pas. 3, p. 424 ; Cour 19 décembre 2002, n° 26246 du rôle).

Les parties peuvent toutefois en cours de litige ajouter de nouveaux moyens destinés à justifier de plus près la réclamation et le contrat judiciaire n'est pas modifié par l'emploi des moyens nouveaux que l'on fait valoir si le but poursuivi reste le même (cf. Répertoire pratique de droit belge, v° demande nouvelle no 54 et 68).

Ainsi, les moyens nouveaux, par opposition aux demandes nouvelles, sont toujours admis en appel (TAL, 31 octobre 2006, n° 180/2006).

En l'espèce, les reproches tirés de la dégradation de la salle de bain et d'une porte constituant des moyens nouveaux tendant à faire droit à la demande originaire, à savoir la résiliation judiciaire du contrat de bail, et non pas de demandes nouvelles, de sorte qu'ils peuvent être soulevés et invoqués pour la première fois en instance d'appel.

Quant au fond de l'affaire, SOCIETE1.) reproche à PERSONNE1.) de ne pas jouir des lieux loués en bon père de famille, plus précisément de ne pas tenir l'appartement en bon état hygiénique avec comme conséquence que les lieux seraient infestés de cafards.

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.

Il appartient au locataire d'user de la chose en bon père de famille. Il doit donc occuper paisiblement les lieux et respecter la substance de la chose, sur laquelle il est dépourvu de droit réel.

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

Il ressort des bons de travail versés en cause qu'en date du 16 juin 2023, « *une désinsectisation* » pour présence de cafards a eu lieu dans l'appartement à ADRESSE2.), qu'en date des 20 juillet et 25 septembre 2023, les appartements au 2^{ième} et 3^{ième} étage ont eu un traitement de désinsectisation contre les cafards et qu'en date du 9 octobre 2023 les appartements au 1^{er}, 2^{ième} et 3^{ième} étage ont été traités. En date des 20 novembre 2023 et 4 décembre 2023, les appartements du 1^{er} et 2^{ième} étage ont été traités à nouveau. D'autres interventions dans le bâtiment ont suivi en date des 31 mai 2024, 21 juin 2024, 26 juin 2024 et 5 juillet 2024.

Le témoin PERSONNE3.) témoigne suivant attestation testimoniale du 6 octobre 2023 que « *Depuis un an j'ai aperçu des cafards (...). Entretemps j'ai discuté avec ma voisine Mme PERSONNE1.) qui m'a confirmé qu'elle n'en avait pas de cafards chez elle. J'ai acheté des produits pour les bêtes mais rien à faire. En pensant que le problème viendrait toujours de chez moi et les cafards venaient de plus en plus, car j'en avais vu dans les escaliers, dans le local à poubelles et dans les caves, un cafard est sorti de la cave de la voisine et à ce moment-là j'ai ouvert sa porte de la cave et j'ai vu tout le bordel, saleté et mauvaise odeur.*

(...) elle [PERSONNE1.)] m'a dit qu'elle en avait des cafards aussi chez elle partout même dans le lit et que sa mère a même été mordue de partout au corps à cause des cafards. (...) Au moment que je suis entrée dans son appartement j'ai vu comme tout était sale, désordonné, toutes les mauvaises odeurs et même le parterre qui colle. Mais tout cela n'a pas été nouveau car j'ai déjà été chez elle à quelques reprises et c'est toujours comme ça. Même quand elle ouvre sa porte d'appartement la mauvaise odeur empeste tout le bâtiment.

(...) des fois sa fille est dans les escaliers du bas devant la porte d'entrée ou dans la cave avec un ou plusieurs garçons et ils mangent, boivent et fument, ils laissent toute leur saleté par terre. (...) »

Par une deuxième attestation testimoniale du 15 mai 2025, le témoin PERSONNE3.) poursuit que « rien n'a changé. (...) Il y a toujours des cafards chez moi ».

Le témoin PERSONNE2.) quant à elle confirme les dires et déclare par attestation testimoniale du 25 juillet 2025 que « Depuis bien longtemps, ici à l'agence, mes collègues et moi-même apercevons des cafards qui se promènent à l'agence dû au manque d'hygiène de la dame qui demeure au 2^{ième} étage [il résulte du contrat de bail que PERSONNE1.) loue bien l'appartement au deuxième étage] et cela devient invivable.

(...)

La dernière fois que la société SOCIETE2.) est passée tous les locataires ont été averti du passage pour faire le traitement des cafards et tout le monde a été présent sauf la personne responsable pour ce problème. Donc il a pulvérisé, l'agence, le premier étage et le 3^{ième} et le 2^{ième} qui est la source du problème il n'y avait personne pour ouvrir la porte. (...) »

SOCIETE1.) verse encore des photographies d'une cave et d'une terrasse. A cet égard, le tribunal tient à souligner qu'il ne ressort effectivement pas du contrat de bail que l'appartement loué à PERSONNE1.) comporte une terrasse privative. Au vu des contestations et en l'absence de preuve quant à la location d'une terrasse privative à la partie intimée, le tribunal décide d'écarter les clichés concernant la terrasse.

Les photos concernant la cave sont toutefois à prendre en considération. Une première image montre une porte de cave affichant « 2. Etage ». Le tribunal en déduit et retient qu'il s'agit bien de la cave louée à PERSONNE1.). La photographie qui suit contient une cave remplie jusqu'au plafond de désordres, de déchets avec même des ordures par terre.

Les dires du témoin PERSONNE3.) sont donc non seulement confirmés par PERSONNE2.) mais encore corroborés par les photos versées en cause.

SOCIETE1.) formule par ailleurs une offre de preuve et demande à faire entendre PERSONNE2.) comme témoin.

PERSONNE2.) ayant toutefois d'ores et déjà dressé une attestation testimoniale précise et non équivoque sur les faits actuellement offerts en preuve, il n'y a pas lieu d'y faire droit.

Les deux dernières attestations testimoniales datant d'il y a quelque mois, il est établi que, contrairement aux plaidoiries de PERSONNE1.), la situation perdure à l'heure actuelle, et ce indépendamment du fait qu'il y ait eu ou non une intervention d'une société de désinsectisation en 2025.

Au vu et sur base de l'ensemble des éléments qui précèdent, le tribunal décide, par réformation du jugement entrepris, que SOCIETE1.) a rapporté à suffisance de droit la preuve du comportement inacceptable de la part de PERSONNE1.) troublant les autres habitants de l'immeuble et du fait que cette dernière ne jouit pas des lieux loués en bon père de famille.

Au vu de ce qui précède, le tribunal décide, et ce par réformation du jugement entrepris, que les reproches et fautes retenus ci-avant à charge de PERSONNE1.), sont de nature à justifier la résiliation judiciaire du contrat de bail entre parties et partant la condamnation de PERSONNE1.) au déguerpissement des lieux loués, ainsi que de tous ceux qui les occupent de son chef, sauf à lui/leur accorder un délai de déguerpissement de 2 mois à compter 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).

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

A défaut par 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 introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est également 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 des deux instances.

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,

partant et par réformation du jugement entrepris du 10 novembre 2023,

prononce la résiliation judiciaire du contrat de bail entre parties,

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son 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.), en abrégé SOCIETE1.) SARL, à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), en abrégé SOCIETE1.) SARL, de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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

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