

Texte pseudonymisé

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

**Jugement Bail à loyer (XIVe chambre)**  
**2025TALCH14/00005**

Audience publique du mercredi, cinq février deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-02365

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,  
Françoise HILGER, vice-président,  
Anne SCHREINER, juge,  
Danielle FRIEDEN, greffier.

**ENTRE :**

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

**appelant** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 26 février 2024,

comparant par Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET :**

PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à F- ADRESSE2.),

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

comparant en personne.

---

**FAITS:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-02365 du rôle fut fixée pour plaidoiries à l'audience publique du mercredi, 15 janvier 2025.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Céline SCHMITZ, avocat, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses explications.

Monsieur PERSONNE2.) répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mercredi, 5 février 2025 le

### **JUGEMENT QUI SUIT :**

Par requête déposée le 3 novembre 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE2.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour voir prononcer la résiliation du bail conclu entre parties aux torts de PERSONNE1.) et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinze jours à compter du prononcé du jugement.

PERSONNE2.) a encore sollicité 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.

A l'audience des plaidoiries devant le premier juge, PERSONNE2.) a maintenu ses demandes.

PERSONNE1.) a contesté les faits lui reprochés et, à titre subsidiaire, il les a considérés comme pas suffisamment graves pour justifier la résiliation du contrat de bail à ses torts.

A titre plus subsidiaire, il a sollicité un délai de déguerpissement de trois mois et il a encore contesté l'indemnité de procédure réclamée à son égard.

Par jugement du 25 janvier 2024, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et il l'a condamné à déguerpir des lieux loués dans un délai de trois mois à partir de la notification dudit jugement.

Il l'a encore condamné à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 350.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de même qu'aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 26 février 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, lui notifié en date du 30 janvier 2024.

Par réformation du jugement entrepris, il demande principalement le rejet des demandes de PERSONNE2.) en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement.

A titre subsidiaire, il sollicite un délai de déguerpissement de six mois, sinon de trois mois à partir de la signification du présent jugement.

Il demande encore à être déchargé de sa condamnation à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 350.- euros pour la première instance, sinon qu'elle soit réduite à de plus justes proportions.

Il demande finalement lui-même à se voir allouer une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour la première instance, ainsi que pour l'instance d'appel et la condamnation de PERSONNE2.) aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de Maître Nicky STOFFEL qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, PERSONNE1.) s'est rapporté aux termes de son acte d'appel et a sollicité, à titre principal, le rejet des demandes en résiliation du contrat de bail conclu entre parties et en déguerpissement et partant à se voir autoriser à se maintenir dans les lieux loués.

A titre subsidiaire, il a soutenu qu'avant le début de l'audience devant le tribunal de céans, les parties se seraient mis d'accord quant à un délai de déguerpissement de six mois.

PERSONNE2.) a demandé la confirmation pure et simple du jugement.

### **Position des parties**

PERSONNE1.) expose que suivant contrat de bail conclu entre parties en date du 28 décembre 2020, PERSONNE2.) lui aurait donné en location à partir du 15 janvier 2021 un appartement dans un immeuble en copropriété sis à L-ADRESSE1.), contre paiement d'un loyer mensuel de 900.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 120.- euros.

Il conteste l'intégralité des faits lui reprochés par PERSONNE2.) et retenus par le premier juge, à savoir :

- qu'il aurait perturbé à de nombreuses reprises la tranquillité et la jouissance paisible des autres habitants de la résidence par des disputes violentes qu'il aurait eues avec d'autres individus et que les résidents auraient dû faire appel aux forces de l'ordre afin de faire cesser ces troubles,
- qu'il aurait en date du 3 mars 2023 endommagé le téléphone de l'ascenseur de la résidence et que ses voisins auraient retrouvé des taches de sang sur le sol et les murs des parties communes de ladite résidence,
- qu'il aurait, suite à une intervention des forces de l'ordre, menacé de mort les autres habitants de la résidence à l'aide d'un couteau.

PERSONNE1.) estime que la preuve de la réalité de ces reproches n'aurait pas été rapportée à suffisance de droit par PERSONNE2.), de sorte que le premier juge aurait

à tort prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre parties à ses torts exclusifs et qu'il l'aurait dès lors également à tort condamné à déguerpir des lieux loués dans un délai de trois mois.

A l'appui de sa demande subsidiaire en obtention d'un délai de déguerpissement plus large de six mois, il fait valoir que l'appartement se trouverait dans un bon état et qu'il aurait toujours payé les loyers, malgré le fait qu'il vivrait depuis plusieurs mois une situation difficile après avoir été en détention préventive pour des faits qu'il contesterait.

Il expose encore que sa situation financière serait précaire, alors qu'il ne toucherait qu'une rente d'attente de l'Association d'Assurance Accident.

Cette situation ne lui aurait pas permis de se reloger dans le délai de trois mois à compter de la notification du jugement entrepris, de sorte qu'il demande un délai de six mois, sinon de trois mois à compter de la signification du présent jugement.

PERSONNE2.) a soutenu qu'il aurait à de multiples reprises été contacté par les autres copropriétaires de la résidence en question en raison du comportement de PERSONNE1.).

Il verse à cet égard trois attestations testimoniales, un courriel adressé par le syndic de copropriété à son ancien mandataire, des factures émises pour les réparations des dégâts causés et des photos de taches de sang.

### **Appréciation**

Il est constant et non contesté en cause que suivant contrat de bail conclu en date du 28 décembre 2020, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un studio meublé au deuxième étage d'une résidence sise à L-ADRESSE1.), contre paiement d'un loyer mensuel de 900.- euros et des avances mensuelles sur charges locatives de 120.- euros.

PERSONNE1.) a demandé à titre principal le rejet de la demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement et partant à se voir autoriser à se maintenir dans les lieux loués.

#### **1. Quant à la résiliation du bail et au déguerpissement**

Aux termes de l'article 1728, point 1° du Code civil, le locataire est tenu « *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).

En l'espèce, le bailleur reproche notamment à son locataire d'avoir un comportement intolérable à l'égard des autres occupants de l'immeuble.

Le tribunal constate qu'il ressort des attestations testimoniales versées en cause que les voisins de PERSONNE1.) étaient régulièrement contraints de faire appel aux forces de l'ordre en raison du comportement de ce dernier, qu'il a proféré des menaces de mort à l'égard d'un de ses voisins (« *Er [PERSONNE1.)] hat mir gedroht mich mit dem Messer zu erstechen und ich sollte aufpassen, ansonsten würde er mein Auto beschädigen* », qu'il a eu une altercation avec une autre personne devant la résidence lors de laquelle cette autre personne a été blessée au cou, qu'il a eu un comportement insultant et harcelant envers les autres habitants (« *PERSONNE1.) hörte nicht auf und klingelte andauernd an der Tür unseres Büros als auch an der Tür vom Nachbarn* »).

De tels faits dénotent un comportement inacceptable de la part du locataire troublant les autres habitants de l'immeuble justifiant la résiliation du bail.

Les demandes en résiliation du bail et en condamnation au déguerpissement sont partant à déclarer fondées, par confirmation du jugement entrepris.

## 2. Quant au délai de déguerpissement

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, PERSONNE1.) a fait valoir qu'un accord entre parties aurait été trouvé quant à un délai de déguerpissement de six mois à compter de la signification du présent jugement.

Dans la mesure où il a cependant principalement demandé à se voir maintenir dans les lieux loués et que PERSONNE2.) a sollicité à titre principal la confirmation du jugement entrepris, le tribunal retient qu'il n'y a en l'espèce pas d'accord entre parties quant au délai de déguerpissement.

PERSONNE1.) ne versant aucune preuve de recherche d'un autre logement et ne justifiant pas pourquoi il nécessiterait un délai de déguerpissement supplémentaire de six mois à compter de la signification du présent jugement, le tribunal décide de confirmer le jugement entrepris et de condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de trois mois, sauf à dire que ce délai court à partir de la date de la signification du présent jugement.

## 3. Quant aux demandes accessoires

a. Quant à l'indemnité de procédure

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile dispose : « *Lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.* »

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 du présent litige, la demande de PERSONNE1.) à se voir allouer une indemnité de procédure est à rejeter tant pour la première instance que pour l'instance d'appel.

b. Quant aux frais et dépens

En application de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, les frais et dépens sont à charge de la partie qui succombe.

Au vu de l'issue du présent litige, PERSONNE1.) est à condamner aux frais et dépens de l'instance d'appel.

**PAR CES MOTIFS :**

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

reçoit l'appel en la forme,

le dit recevable, mais non fondé,

partant, confirme le jugement entrepris, sauf à dire que le délai de déguerpissement de trois mois commence à partir de la date de la signification du présent jugement,

déclare recevable, mais non fondée, la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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