Texte pseudonymisé

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

Jugement N° 2026TADCOMM/0026 (appel bail à loyer)

Audience publique du vendredi, trente janvier deux mille vingt-six.

Numéro du rôle : TAD-2025-01368

Composition :

Jean-Claude WIRTH, vice-président,
Anne MOUSEL, premier juge,
Fernand PETTINGER, premier juge,

Christiane BRITZ, greffier.

Entre:

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

comparant par **Maître Brian HELLINCKX**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en l'étude duquel domicile est élu,

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, demeurant à Luxembourg, du 20 août 2025,

et:

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

comparant par l'étude de la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WEILER & BILTGEN SARL, établie à L-9234 Diekirch, 30, route de Gilsdorf, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Diekirch, immatriculée au RCS de Luxembourg sous le N°B239498, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Christian BILTGEN**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

partie intimée aux fins du prédit exploit FERREIRA SIMOES.

Le Tribunal :

Faits :

Par exploit du ministère de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, demeurant à Luxembourg, du 20 août 2025, PERSONNE1.), fonctionnaire, demeurant à L-ADRESSE1.), a fait signifier à PERSONNE2.), veuve PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à F-ADRESSE2.), qu'il relève formellement appel du jugement n°1071/25 rendu contradictoirement et en premier ressort par le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, en son audience publique en date du 10 juillet 2025.

Par même exploit FERREIRA SIMOES, il a fait donner assignation à PERSONNE2.), veuve PERSONNE2.) à comparaître à l'audience publique du mercredi, 29 octobre 2025, à 10.00 heures du matin, devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail à loyer, pour y voir statuer sur le mérite des conclusions du dispositif de l'assignation reproduite ci-après par procédé de photocopie :

Cette affaire fut mise au rôle par les soins de la partie appelante et inscrite au rôle sous le numéro TAD-2025-01368.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 25 octobre 2025, l'affaire fut fixée à l'audience du 7 janvier 2026.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 7 janvier 2026 et tant Maître Brian HELLINCKX que Maître Christian BILTGEN furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour le

jugement

qui suit :

Par requête déposée au greffe le 24 mars 2025, PERSONNE2.), veuve PERSONNE2.) (ci-après « PERSONNE2.) ») a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre les parties le 13 juillet 2020, voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE1.) des lieux loués, voir fixer le montant de l'indemnité d'occupation à 1.250 euros par mois, soit 41,66 euros par jour, et de voir condamner PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure à hauteur de 2.000 euros ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

PERSONNE1.) s'est opposé à cette demande en soutenant que les faits lui reprochés n'étaient pas suffisamment graves pour justifier la résiliation du bail litigieux.

Par jugement du 10 juillet 2025, le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a déclaré la demande en résiliation du bail fondée, a déclaré résilié aux torts de PERSONNE1.) le contrat de bail des parties du 13 juillet 2020, portant sur un penthouse situé au 4e étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE1.), et a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués dans un délai de deux mois.

PERSONNE1.) a encore été condamné au paiement d'une indemnité de procédure de 500 euros ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

De ce jugement, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 20 août 2025.

Par réformation du jugement entrepris, il demande au tribunal de dire qu'il n'y a pas lieu de résilier le contrat de bail et qu'il n'y a pas lieu au déguerpissement, subsidiairement d'accorder un délai de 6 mois pour quitter les lieux.

Il demande encore de le décharger de la condamnation au paiement de l'indemnité de procédure et des frais et dépens de l'instance et de condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 500 euros ainsi qu'à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Brian HELLINCKX qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE2.) demande au tribunal de confirmer le jugement entrepris, au besoin par substitution des motifs et réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros.

A titre subsidiaire, elle demande de fixer un délai de déguerpissement inférieur à six mois.

Moyens des parties

A l'appui de son appel **PERSONNE1.)** fait valoir que ce serait à tort que le juge de paix a retenu qu'il aurait gravement manqué à ses obligations de locataire en menaçant et injuriant PERSONNE3.), fils d'PERSONNE2.), qu'il qualifie de tiers au contrat de bail alors qu'il ne réside pas dans l'immeuble et n'est pas en lien causal avec le contrat de bail. Il souligne qu'il ne s'est jamais « mal comporté » à l'égard d'un autre résident de la copropriété.

PERSONNE1.) ne conteste pas les griefs formulés par PERSONNE2.) à son encontre relativement aux courriels menaçants et injurieux mais estime que c'est à tort que le juge de paix a fait abstraction du fait qu'il était atteint d'une pathologie ou d'un épisode dépressif au moment du comportement jugé abusif et que la résiliation apparaît comme une mesure manifestement disproportionnée, alors qu'il s'agissait d'une « dégradation momentanée de son état de santé mentale » sur un laps de temps « particulièrement rapproché ». Il précise qu'il a cessé ce comportement et suit actuellement un traitement s'avérant prometteur.

Pour conclure à un délai de déguerpissement de six mois, il fait valoir qu'il ne cause aucun dommage dans les lieux, paye son loyer et n'est plus en contact avec le bailleur ou son fils. Il précise que la situation locative sur le marché luxembourgeois est particulièrement difficile.

En contestation de l'affirmation d'PERSONNE2.) que d'autres locataires se sont plaints en raison de la musique et du bruit pendant la nuit à l'origine duquel se trouvait, selon elle, PERSONNE1.), celui-ci fait valoir qu'il ne ressort pas de la pièce, versée par PERSONNE2.), que les événements décrits s'étaient produits dans la résidence en cause ni que PERSONNE1.) était à l'origine du tapage.

En réponse au reproche d'PERSONNE2.) que PERSONNE1.) aurait bloqué l'accès au logement pour l'exécution de travaux divers, il fait valoir que ces travaux n'étaient pas absolument nécessaires et avaient simplement pour objet d'améliorer le confort du locataire mais qu'en raison de son état mental difficile, il préférait actuellement ne pas faire exécuter des travaux dans son domicile.

A l'audience du 7 janvier 2026, PERSONNE1.), présent en personne, a encore expliqué au Tribunal qu'il regrettait son comportement menaçant et n'aurait jamais passé à l'acte. Il a encore précisé qu'il se trouve actuellement en situation mentale difficile et que depuis la perte de son emploi, il est au chômage ce qui rendrait encore plus compliqué la recherche d'un nouveau logement.

A l'audience du 7 janvier 2026, **PERSONNE2.)** soutient qu'en raison de son âge avancé, elle a confié la gestion de l'immeuble à son fils qui est la personne de contact de PERSONNE1.) dans le cadre du contrat de bail et que les menaces n'ont donc pas été adressées à une personne tierce au contrat.

En se basant sur plusieurs courriels de la part de PERSONNE1.), elle ajoute que contrairement aux affirmations de ce dernier, les menaces proférées n'ont pas uniquement visé son fils mais toute la famille GROUPE1.), y compris elle-même. Elle conclut qu'aucun bailleur ne devrait tolérer un tel comportement menaçant et injurieux.

PERSONNE2.) conteste encore que PERSONNE1.) était en état de « décompensation » alors que PERSONNE1.) a notamment précisé dans son courriel du 14 février 2025 que « je viens de vous menacer », qu'il était donc parfaitement conscient de ses actes.

En outre, en se basant sur des courriels datant de 2021, PERSONNE2.) explique qu'il ne s'agit pas d'un acte isolé mais que dans le passé PERSONNE1.) n'a pas non plus exposé un comportement en bon père de famille.

Contrairement à ce que soutient la partie appelante, PERSONNE2.) estime que le juge de paix a pris en considération l'état de santé de PERSONNE1.) dans sa décision.

PERSONNE2.) soutient par ailleurs que le certificat de maladie de PERSONNE1.) date de mai 2025 mais que les menaces et injures ont été proférées en février 2025.

Se fondant sur l'article 489-2 du Code civil, PERSONNE2.) soutient que la personne atteinte de troubles mentaux demeure civilement responsable de ses actes et que la résiliation du contrat de bail doit être qualifiée de sanction civile. Elle ajoute que PERSONNE1.) est à l'origine de ses propres troubles psychiques, ceux-ci résultant entre autres de sa consommation de stupéfiants, consommation dont il a lui-même informé le tribunal à l'audience des plaidoiries.

Elle conclut que le comportement de PERSONNE1.) constitue un abus de jouissance qui ne doit pas être toléré par le bailleur et donc un motif légitime de résiliation.

En outre, PERSONNE2.) soutient que PERSONNE1.) harcèle également les autres locataires par du tapage nocturne et qu'en bloquant l'accès à l'appartement, il fait obstacle à l'exécution de travaux nécessaires, notamment le remplacement des fenêtres.

Enfin, s'agissant du délai de déguerpissement, elle rappelle que, depuis le jugement du 10 juillet 2025, PERSONNE1.) a déjà bénéficié d'un délai supplémentaire de plusieurs mois, auquel s'ajoute encore celui résultant de la procédure d'appel.

Motifs de la décision

L'appel est recevable pour avoir été introduit dans les forme et délai prévus par la loi.

Aux termes de l'article 1728 du Code civil, le preneur 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. Tout abus grave et anormal justifie la rupture du bail.

Cette obligation de jouir des lieux loués en bon père de famille implique que le preneur doit occuper paisiblement les lieux loués, d'une part, et respecter la substance de la chose sur laquelle il est dépourvu de droit réel, d'autre part. L'occupation paisible des lieux loués suppose ainsi que le preneur doit s'abstenir de tout comportement préjudiciable, éviter les inconvénients anormaux et, de manière générale, tout abus de jouissance à l'égard d'autres personnes, parmi lesquelles notamment le propriétaire, duquel il tient son droit, mais également les autres locataires ou le voisinage.

Le tribunal saisi d'une demande en résiliation du bail pour inexécution d'une obligation du preneur, doit apprécier la gravité de la faute et décider si elle est suffisamment grave pour entraîner la résiliation effective (Marianne HARLES, Le bail à loyer, p.374, n°186).

En l'espèce, il ressort des pièces versées au dossier, et notamment de plusieurs courriels, que PERSONNE1.) a, entre le 13 et le 25 février 2025, proféré des menaces et des injures par courrier électronique à l'encontre tant de son bailleur, PERSONNE2.), que de son fils, PERSONNE3.), ainsi que de leur famille.

PERSONNE1.) a notamment écrit :

« *Je me réveille à 11 degré pas de chauffage maintenant vous allez payer cher… Mieux de ne plus me croiser personnellement. Ou de me contacter, mieux pour vous et votre famille*. » ;

« *Si ce Thermomètre est tj aussi bas dans quelques heures je vais faire un tour vers ADRESSE3.) [lieu du domicile de PERSONNE3.)] pendant la nuit un de ces jours* » ;

« *Dir sidd einfach dat allerlescht, einfach nemmen Parasiten a Gauneren. […] Ech huele mer d'Recht iech eng keier op engem daischtere Parkin[g] opzelaueren…*» ;

« Je paye mon loyer vous et votre mère ne me croisez plus jamais. » ;

« *Den Israel muss just emol e bessen angscht an hapsächlech Respect beibruecht kreien, well main Arm reescht wait.* » ;

«[…] *wann den Israel mech sicht dann ass e mol eng Zait am Spidol, onoffiziel a ganz discret mat hellef vun e puer ex „Arbechtskollegen an associé“ vu mir*» avec en annexe une invitation à un salon d'armes ;

et il a expressément reconnu la nature de ses propos en écrivant : « *je viens de vous menacer* ».

Contrairement aux allégations de PERSONNE1.), les courriels produits démontrent qu'il s'est précédemment adressé à PERSONNE3.), fils du bailleur, en qualité de personne de contact pour l'exécution du contrat de bail et la gestion de l'immeuble, reconnaissant ainsi lui-même l'existence d'un lien direct avec ledit contrat.

Les propos tenus par PERSONNE1.) comprenant encore des insultes telles que « *connard* », « *idiot* » et « *sale fils de pute* » caractérisent un comportement injurieux et menaçant à l'égard du bailleur, de son fils et de leur famille. En exposant un tel comportement, PERSONNE1.) n'a pas usé en bon père de famille de la chose louée.

Dans l'appréciation de l'existence d'une faute et de la gravité de la violation des obligations par le locataire, il convient de procéder par une appréciation *in concreto* et de tenir compte de la situation et du contexte.

A cet égard, le certificat médical établi le 13 mai 2025 par le docteur PERSONNE4.) indiquant que : « *Suite à la télécommunication de ce jour, et n'ayant plus eu de contact depuis le 11-09-24, je constate que M. PERSONNE1.), né le DATE1.), est actuellement en décompensation maniaque aigue, vraisemblablement dans le contexte d'un trouble bipolaire* », permet de conclure que PERSONNE1.) souffrait de troubles psychologiques relevant du même contexte pathologique au moment des comportements injurieux et menaçants intervenus en février 2025.

Toutefois, il ne ressort d'aucune pièce que PERSONNE1.) assure actuellement un suivi psychologique.

Il y a lieu de souligner que la résiliation du contrat de bail pour faute constitue une mesure sanctionnant une inexécution fautive du contrat de bail. Partant, et contrairement aux développements d'PERSONNE2.), l'article 489-2 du Code civil qui prévoit qu'un trouble mental ne dispense pas de la réparation du dommage causé, n'est pas applicable en l'espèce.

Une personne souffrant de troubles psychologiques n'est cependant pas dispensée de remplir ses obligations contractuelles découlant du contrat de bail, notamment celle d'user de la chose en bon père de famille.

En conséquence, bien que le trouble psychologique sous forme de « décompensation maniaque aigue dans le contexte d'un trouble bipolaire » de PERSONNE1.) soit établi, ce trouble ne peut cependant suffire à expliquer et à justifier les manquements aux

obligations du contrat de bail, caractérisés par le nombre de courriels adressés, les menaces et injures particulièrement graves visant le bailleur et sa famille, incluant des atteintes à l'intégrité physique, ainsi que la conscience qu'avait PERSONNE1.) de la nature menaçante et injurieuse de ses propos. Ce comportement est suffisamment grave pour justifier la résiliation du contrat de bail.

C'est partant à bon droit que le premier juge a déclaré résilié aux torts de PERSONNE1.) le bail conclu entre parties et l'a condamné à déguerpir des lieux loués.

Au regard des circonstances en cause, notamment la perte d'emploi et les problèmes de santé mentale de PERSONNE1.), il y a cependant lieu de fixer le délai de déguerpissement à 5 mois.

Il convient dès lors de réformer le jugement entrepris sur ce point et de condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de 5 mois à partir de la signification du présent jugement et d'autoriser, au besoin, PERSONNE2.) à le faire expulser dans la forme légale et aux frais de ce dernier, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, la demande d'PERSONNE2.) tendant à l'octroi d'une indemnité de procédure pour la deuxième instance sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est fondée pour le montant de 500 euros, évalué *ex aequo et bono* par le tribunal.

Il y a donc lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 500 euros.

C'est encore à bon droit que le premier juge a condamné PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 500 euros et il y a lieu de confirmer le jugement *a quo* encore sur ce point.

Enfin, eu égard à l'issue de l'instance, la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure pour la deuxième instance est à rejeter.

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, de sorte que PERSONNE1.) est encore à condamner aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail à loyer, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

dit l'appel partiellement fondé,

partant **par réformation** du jugement entrepris,

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 5 mois à compter de la signification du présent jugement,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

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

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 500 euros,

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

Ainsi prononcé en audience publique au Palais de Justice à Diekirch, par Nous Jean-Claude WIRTH, vice-président près le tribunal d'arrondissement, assisté du greffier Christiane BRITZ.

Le greffier Le vice-président