

No. 924/25
du 16 juin 2025

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, seize juin deux mille vingt-cinq

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le NUMERO1.), représentée par sa gérante actuellement en fonction,

partie demanderesse,

comparant par Maître Marc BECKER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

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

partie défenderesse,

comparant en personne.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 14 avril 2025 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, à l'audience publique du lundi, 26 mai 2025, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience.

Le représentant de la partie demanderesse donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

La partie défenderesse fut entendue en ses moyens et explications.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch le 14 avril 2025, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour le voir condamner au paiement de la somme de 23.200.- euros à titre d'arriérés de loyer avec les intérêts légaux à partir du 4 avril 2025 jusqu'à solde. Elle a encore conclu à la résiliation du contrat de bail en raison du non-paiement du loyer ainsi qu'au déguerpissement du locataire. Elle a en outre sollicité l'exécution provisoire du jugement à intervenir et l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

A l'audience du 26 mai 2025, la requérante a déclaré augmenter sa demande de 700.- euros à titre d'arriérés de loyer pour le mois de mai 2025.

Il y a lieu de lui en donner acte.

La requérante soutient que depuis le mois de janvier 2022, le locataire ne lui aurait plus réglé aucun loyer. Le loyer mensuel se serait élevé à 500.- euros pour l'année 2022, à 600.- euros pour les années 2023 et 2024 et à 700.- euros à partir du mois de janvier 2025. Le bail entre parties aurait été conclu oralement.

PERSONNE1.) ne conteste pas occuper une chambre meublée sise à ADRESSE1.) et appartenant à la requérante. Il souligne toutefois qu'aucun bail et aucun état des lieux n'auraient été signés entre parties. Il affirme avoir subi un préjudice personnel en raison du fait que la requérante ne lui aurait jamais fourni de contrat de bail écrit, notamment en raison du besoin de présenter un tel document aux services sociaux. Il déclare ne pas se souvenir de la date du dernier paiement d'un loyer.

La demande est régulière en la forme et recevable à cet égard.

En l'occurrence, aucun bail portant sur la chambre meublée n'a été constaté par écrit.

Suivant l'article 1715 du Code civil, si le bail sans écrit n'a encore reçu aucune exécution, et que l'une des parties le nie, la preuve ne peut être reçue par témoins, quelque modique qu'en soit le prix, et quoiqu'on allègue qu'il y a eu des arrhes données. Le serment peut seulement être déféré à celui qui nie le bail.

Il en découle que l'existence d'un bail verbal contesté, qui n'a encore reçu aucune exécution, ne peut être établie, ni par témoins, ni par présomptions, la preuve par présomptions étant assimilée, quant à sa recevabilité, à la preuve testimoniale (Répertoire de Procédure Civile et Commerciale, Dalloz 1956, verbo Preuve, n° 1206).

Si le bail a, en revanche, reçu un début d'exécution, la preuve du contrat de bail peut être administrée par toutes voies de droit.

L'exécution à laquelle l'article 1715 du Code civil subordonne la recevabilité de la preuve d'un bail fait sans écrit comporte à la fois l'occupation du locataire et le versement de sommes d'argent ou tout au moins de certaines prestations, le bail étant un contrat à titre onéreux (Les Nouvelles, Le louage de choses, vol. 1, no 171 et suivants, p. 114 et 117).

En l'occurrence, l'occupation de la chambre litigieuse n'est pas contestée par PERSONNE1.).

Celui-ci ne conteste pas non plus avoir, à une certaine époque, réglé un loyer à la requérante. D'après les trois avis de crédit versés en cause, les loyers avec charges pour les mois d'août à octobre 2020 ont été payés avec la mention « loyer PERSONNE1.) ». Il est constant en cause que le loyer mensuel de 500.- euros inclut également les charges locatives fixées ainsi de manière forfaitaire.

Il y a dès lors lieu de retenir l'existence d'un contrat de bail oral entre la SOCIETE1.) et PERSONNE1.) portant sur une chambre meublée à L-ADRESSE1.).

Dans son attestation, le témoin PERSONNE2.) certifie que PERSONNE1.) a loué une chambre depuis octobre 2013 et qu'il a toujours payé régulièrement le loyer avant que ne surviennent les premiers impayés et retards de paiement en 2021. Le témoin affirme encore que le loyer, charges incluses, fixé entre parties aurait été de 500.- euros par mois jusqu'à la fin de l'année 2022. Il déclare ensuite que la bailleuse aurait augmenté le loyer à 600.- euros par mois pour les années 2023, 2024 et le mois de janvier 2025, puis à 700.- euros à partir de février 2025.

Or, il est constant en cause que PERSONNE1.) n'a pas accepté l'augmentation du loyer mensuel et que la SOCIETE1.) n'a pas fait appel à la commission des loyers compétente pour aboutir à une augmentation du loyer.

Par conséquent, il y a lieu de constater que le loyer n'a pas été valablement augmenté et qu'il reste fixé au prix de 500.- euros tel que cela résulte des preuves de paiement versées en cause.

PERSONNE1.) est partant à condamner au paiement du montant de 41 mois (janvier 2022 à mai 2025) x 500 = 20.500.- euros.

Le non-paiement des loyers aux époques convenues est une cause justificative de résiliation du bail.

En l'espèce, le tribunal retient que le non-paiement des loyers avec charges est de nature à justifier la résiliation du bail aux torts du locataire de sorte que cette demande est également à déclarer fondée.

Il y a dès lors lieu d'accéder encore à la demande de la requérante et d'ordonner le déguerpissement du défendeur des lieux loués et de tous ceux qui s'y trouvent de son chef.

La demande de la SOCIETE1.) en paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à rejeter, la condition de l'iniquité n'étant pas remplie en l'espèce.

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile « l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution pourra être ordonnée avec ou sans caution. ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

PAR CES MOTIFS

le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande ;

la **déclare** partiellement fondée ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) la somme de 20.500.- euros avec les intérêts légaux sur le montant de 20.000.- euros à partir du 4 avril 2025 et sur le montant de 500.- euros à partir du 26 mai 2025, chaque fois jusqu'à solde ;

déclare résilié aux torts de PERSONNE1.) le bail portant sur une chambre meublée dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.) ;

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans **un délai de 40 jours** à partir de la notification du présent jugement, sinon et faute par lui de ce faire dans le délai imparti **autorise** d'ores et déjà la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à faire expulser le locataire et tous ceux qui occupent les lieux de son chef par la force publique et dans la forme légale, le tout aux frais de PERSONNE1.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

déclare la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure non fondée ;

partant, en **déboute** ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint, assisté du greffier Gilles GARSON, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.