Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 3046/25
du 07.10.2025
L-BAIL-30/25

Audience publique du sept octobre deux mille vingt-cinq

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire 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.) SARL,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse originaire,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant à l'audience par Maître Luca GOMES, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Carine SULTER, avocat à la Cour, tous deux demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse originaire,
partie demanderesse par reconvention,

comparant à l'audience par Maître Katy DEMARCHE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée 20 janvier 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du vendredi, 28 février 2025 à 9.00 heures, salle JP 0.02.

Après deux remises, l'affaire fixée péremptoirement, fût utilement retenue à l'audience publique du mardi, 16 septembre 2025 à 09.00 heures salle JP 0.15, lors de laquelle par Maître Luca GOMES, avocat à la Cour, se présentant pour la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, et Maître Katy DEMARCHE, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE1.) 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, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Exposé du litige

Par contrat de bail du 29 octobre 2018 avec effet au 1er novembre 2018, PERSONNE2.) a donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl (ci-après la société SOCIETE1.)), pour une durée d'une année, prorogée ensuite pour une durée indéterminée, un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.100 euros et d'une avance sur charge de 120 euros.

Par contrat de bail du 1er décembre 2019 avec effet au même jour, la société SOCIETE1.) a donné en sous-location à PERSONNE3.), pour une durée d'une année, prorogée ensuite pour une durée indéterminée, l'appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.100 euros et d'une avance sur charge de 300 euros.

Par contrat de colocation du 31 décembre 2019 avec effet au 1er janvier 2020, PERSONNE3.) a donné en location à PERSONNE1.), pour une durée d'un mois tacitement renouvelable de mois en mois, un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 600 euros, payable entre le 1er et le 5 de chaque mois.

Par courrier du 17 octobre 2024, la société SOCIETE1.) a résilié le contrat de bail conclu le 31 décembre 2019 pour motifs graves et légitimes dans le chef de PERSONNE1.) avec effet au 31 octobre 2024.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 20 janvier 2025, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir constater la régularité de la résiliation du contrat de bail avec effet au 31 octobre 2024, sinon pour voir prononcer la résiliation dudit contrat pour motifs graves et légitimes avec effet au 31 octobre 2024, pour voir dire que PERSONNE1.) est occupant sans droit ni titre depuis le 1er novembre 2024 et l'entendre condamner à déguerpir des lieux endéans un délai de 8 jours suivant la notification du jugement à intervenir.

Elle demande encore la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la somme de 12.400 euros, outre les intérêts, au titre d'arriérés de loyers redus jusqu'au mois d'octobre 2024 et le paiement d'un montant mensuel de 600 euros à titre d'indemnité d'occupation à partir du 1er novembre 2024. Elle demande encore la majoration du taux d'intérêts de trois points.

La société SOCIETE1.) sollicite enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros, à voir assortir le présent jugement de l'exécution provisoire et la condamnation de PERSONNE1.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) explique qu'il existerait en tout trois contrats de bail différents. La société SOCIETE1.) aurait signé un premier contrat de bail avec le propriétaire de l'appartement et elle aurait ensuite sous-loué ledit appartement à PERSONNE3.). Cette dernière aurait enfin conclu un contrat de sous-location avec PERSONNE1.).
Elle explique encore que PERSONNE3.) était la compagne du gérant de la société SOCIETE1.). Suite à la séparation du couple, le gérant de la société SOCIETE1.) aurait repris le contrat de sous-location conclu avec PERSONNE1.), sans qu'un nouveau contrat écrit ne soit cependant signé. Par conséquent, à partir du mois mars 2020, un nouveau contrat de bail oral se serait formé entre la société SOCIETE1.) et PERSONNE1.) aux mêmes conditions que le contrat de colocation du 31 décembre 2019.

La société SOCIETE1.) fait valoir que PERSONNE1.) depuis le mois d'avril 2021s'acquitterait du paiement du loyer de manière irrégulière et incomplète alors qu'il ne s'acquitterait que d'un paiement mensuel de 400 euros au lieu des 600 euros prévus dans le contrat.

Elle fait encore valoir que PERSONNE1.) n'aurait pas usé des lieux loués en bon père de famille alors qu'il se montrerait agressif envers les autres colocataires. Il aurait même agressé physiquement l'un d'entre eux au mois d'octobre 2024.

Comte de tenu de ses manquements, elle demande constater la régularité de la résiliation du contrat de bail avec effet au 31 octobre 2024, sinon pour voir prononcer la résiliation dudit contrat pour motifs graves et légitimes avec effet à la même date.

A l'audience des plaidoiries du 16 septembre 2025, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande en paiement des arriérés de loyer pour la porter à la somme de 15.000 euros.

PERSONNE1.) conteste les demandes tant dans leur principe que dans leur quantum pour être non fondées.

Il ne conteste pas l'existence d'un contrat de bail oral le liant à la société SOCIETE1.). Il explique toutefois qu'en raison de l'état de vétusté et de dégradation des lieux, les parties auraient oralement convenu de réduire le loyer au montant mensuel de 400 euros à partir du mois d'avril 2021. A partir de ce moment, il se serait acquitté du paiement du loyer mensuel à hauteur de 400 euros et le bailleur n'aurait jamais émis la moindre contestation à ce sujet avant le courrier de résiliation du 17 octobre 2024 et l'introduction de la présente affaire. il se serait dès lors acquitté de son obligation de paiement, de sorte que la résiliation du contrat de bail ne serait pas justifiée.

PERSONNE1.) demande, à titre reconventionnel, la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 15.000 euros au titre de l'indemnisation de la perte de jouissance subi par lui du fait que l'état de vétusté et de dégradation des lieux loués.

La société SOCIETE1.) conteste tout accord entre parties concernant une éventuelle réduction du loyer et elle soutient que cette réduction aurait été décidé de manière unilatérale par PERSONNE1.).

Elle conteste également la demande reconventionnelle formulée par la partie défenderesse pour être non fondée motif pris que les désordres allégués ne seraient pas prouvés. En effet, les photographies versées en cause ne seraient pas datées et aucune preuve de l'état des lieux loués ne serait versée en cause. Par ailleurs, PERSONNE1.) n'aurait jamais dénoncé un quelconque désordre au bailleur, ni ne lui aurait adressé la moindre mise en demeure en ce sens.

PERSONNE1.) insiste sur le fait que les parties se seraient accordées sur une réduction du loyer. Il en veut pour preuve que pendant près de trois années la société SOCIETE1.) aurait perçu un loyer mensuel de 400 euros sans émettre la moindre contestation, et sans adresser la moindre mise en demeure au locataire. Il y aurait dès lors lieux d'en déduire une acceptation de la part du bailleur du loyer à hauteur de 400 euros.

A titre subsidiaire, il demande à se voir allouer un délai de déguerpissement jusqu'au 20 janvier 2026.

Appréciation

La demande de la société SOCIETE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi et n'étant pas autrement contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable.

1. **Les arriérés de loyer**

Il est constant en cause qu'il n'existe pas de contrat de bail écrit entre la société SOCIETE1.) et PERSONNE1.).

Si les parties s'accordent pour dire qu'elles sont liées par un contrat de bail oral, elles sont cependant en désaccord en ce qui concerne le montant du loyer redû.

La preuve du changement apporté par les parties au bail originaire est soumise au principe applicable aux contestations relatives aux conditions et modalités du bail, preuve à charge de celui qui se prévaut des prétendues modifications.

Il appartient dès lors à PERSONNE1.) de rapporter la preuve de l'arrangement qu'il invoque.

Même s'il a été admis que les modifications du bail relativement au loyer ne doivent pas être prouvées selon les dispositions de l'article 1716 du code civil, elles doivent cependant être prouvées selon le droit commun, c'est-à-dire par écrit, aveu ou serment litisdécisoire, mais encore par témoins ou présomptions s'il existe un commencement de preuve par écrit (Marianne HARLES, P. 31, p. 300, no 24).

Pour valoir commencement de preuve par écrit en vertu de l'article 1347 du code civil l'écrit doit émaner de celui contre lequel la demande est formée et doit rendre vraisemblable l'accord

des bailleurs avec une diminution définitive du loyer à la moitié du loyer fixé initialement (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 11 juillet 2003, n° 59/2003)

En l'espèce, il est constant en cause qu'à partir du 1er mars 2020, le paiement du loyer était dû sur le compte bancaire détenu par la société SOCIETE1.), tel que cela résulte d'un courrier du 20 mars 2020 versé en cause.
Il est encore constant en cause pour résulter du décompte non contesté versé par la société SOCIETE1.), que PERSONNE1.) s'acquitte, depuis le mois d'avril 2021, du paiement d'un loyer mensuel de 400 euros.

Le tribunal relève qu'il ne ressort d'aucun élément soumis à son appréciation, que la société SOCIETE1.) aurait indiqué à PERSONNE1.) que le loyer mensuel serait de 600 euros et non de 400 euros. De même, aucune mise en demeure adressée à PERSONNE1.) l'invitant à s'acquittant du paiement du loyer à hauteur de 600 euros ne figure parmi les éléments remis au tribunal.

Force est de constater que ce n'est qu'au mois d'octobre 2024, soit après plus de trois années, que la société SOCIETE1.) a résilié le contrat de bail liant les parties pour non-paiement du loyer à hauteur de 600 euros par mois dans le chef de PERSONNE1.). C'est également à ce moment qu'elle a émis, pour la première fois, des contestations quant au montant du loyer perçu depuis le mois d'avril 2021.

Au vu des éléments dont il dispose, le tribunal retient que le fait pour la société SOCIETE1.) d'avoir perçu pendant de 42 mois (d'avril 2021 à septembre 2024) le paiement d'un loyer de 400 euros sans émettre la moindre contestation constitue une acceptation dans son chef de la réduction du loyer.

Il y a dès lors lieu de retenir que le montant du loyer redû par PERSONNE1.) est de 600 euros par mois pour la période allant du mois de janvier 2020 au mois de mars 2021, et d'un montant de 400 euros par mois à partir du mois d'avril 2021.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) réclame, aux termes de sa requête introductive d'instance, le paiement des loyers et avances sur charges pour les mois de janvier 2020 à novembre 2024, soit la somme de 13.000 euros.

A l'audience des plaidoiries du 16 septembre 2025, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande à concurrence du loyer et des avances sur charges redus pour les mois de décembre 2024 à septembre 2025, pour la porter à la somme totale de 15.000 euros.

L'augmentation du montant réclamé au titre d'un chef de la demande initiale constitue une demande additionnelle recevable, dès lors qu'elle présente un lien suffisant avec les prétentions originaires.

En l'espèce, la partie requérante augmente sa demande des loyers et avances sur charges échus depuis le dépôt de la requête introductive d'instance. Ladite demande ayant un lien suffisant avec la demande initiale, elle est à déclarer recevable.

Au vu des considération qui précèdent, il y a lieu de débouter la société SOCIETE1.) de sa demande tendant au paiement des arriérés de loyers pour les mois d'avril 2021 à octobre 2025,

à l'exception des mois de juillet 2021 et septembre 2025 pour lesquels aucune preuve de paiement n'est versée en cause.

En ce qui concerne la période allant du mois de janvier 2020 au mois de mars 2021, force est de constater que les loyers suivants sont en souffrance et qu'aucune preuve de paiement y relative n'est versée en cause :

- février 2020
- mars 2020
- avril 2020
- juin 2020
- juillet 2020
- septembre 2020
- novembre 2020
- décembre 2020
- janvier 2021

Au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, il y a lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) à concurrence du montant de 6.200 euros (9x600 + 2x400).

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) au paiement de la somme de 6.200 euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 5.800 euros à partir du 20 janvier 2020, jour de la demande en justice, et sur la somme de 400 euros à partir du 16 septembre 2025, jour de l'augmentation de la demande, à chaque fois jusqu'à solde.

Conformément aux articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y lieu d'ordonner la majoration du taux de l'intérêt légal.

2. <u>La résiliation et déguerpissement</u>

La société SOCIETE1.) demande à voir constater, sinon à voir prononcer la résiliation du contrat de bail pour paiement irrégulier et incomplet du loyer, sinon pour non-respect dans le chef de PERSONNE1.) de son obligation de jouir des lieux en bon père de famille.

En ce qui concerne le paiement des loyers, il y a lieu de rappeler qu'en vertu de l'article 1728 du code civil l'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant à lui seul la résiliation du bail.

Par ailleurs, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

En principe, le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail.

Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle. La résiliation d'un contrat de bail ne peut être prononcée qu'en raison de l'imputabilité à l'une

des parties d'une inexécution grave (La Haye et Vankerckhove, Les Novelles, tome VI, le louage des choses, les baux en général, éd. 2000, n° 388 bis et 388 ter a).

Ainsi, selon les circonstances, le non-paiement d'un terme de loyer ou même de plusieurs termes peut être considéré comme cause insuffisante pour prononcer la résiliation du bail.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances. Le juge n'est pas tenu de prononcer la résiliation, selon son pouvoir d'appréciation, en cas de manquement limitées.

En l'espèce, il résulte des pièces versées au dossier que le locataire accuse un retard de neuf loyers pour la période allant du mois de février 2020 au mois de janvier 2021, puis un retard d'un mois au mois de juillet 2021. Ensuite les loyers sont payés régulièrement jusqu'au mois de septembre 2025.

S'il est un fait que les montant des arriérés de loyer n'est pas négligeables, il n'en reste pas moins que tous les mois en souffrance, mis à part le dernier, remontent à l'année 2020, voir le début de l'année 2021, soit plus de trois ans avant l'envoi de la lettre de résiliation.

Au vu du paiement régulier des loyers depuis le mois d'avril 2021, le tribunal estime que le non-paiement des loyers intervenu durant l'année 2020 ne constitue pas une faute suffisamment grave pour justifier la résiliation du contrat.

En ce qui concerne le manquement reproché à PERSONNE1.) à l'obligation de jouir des lieux en bon père de famille, la société SOCIETE1.) fait plaider que PERSONNE1.) se montrerait agressif envers les autres colocataires.

Le tribunal retient que le prétendu comportement agressif de PERSONNE1.) ne résulte d'aucun élément de la cause. Le certificat médical versé en cause fait uniquement état du fait qu'un dénommé PERSONNE4.) souffrirait d'une hernie inguinale qui se serait aggravée depuis le 6 octobre 2024. Or, il ne résulte nullement de ce certificat que cette aggravation serait due à un comportement de PERSONNE1.).

Faute de disposer d'autre éléments justifiant du prétendu comportement agressif de PERSONNE1.), il n'y a pas lieu de retenir une violation de l'obligation de jouir des lieux loués en bon père de famille dans le chef de ce dernier.

Par conséquent, la société SOCIETE1.) reste en défaut de rapporter la preuve d'un motif grave et légitime dans le chef de PERSONNE1.), de sorte que sa demande tendant à voir constater, sinon prononcer la résiliation du contrat de bail est à rejeter pour être non fondée.

Il dévient dès lors superfétatoire de statuer sur la demande tendant à voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE1.).

3. <u>L'indemnité d'occupation</u>

La société SOCIETE1.) demande à voir condamner PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité d'occupation à hauteur de 600 euros à partir du 1er novembre 2024.

Le tribunal rappelle que l'indemnité d'occupation représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant pour le propriétaire, du fait qu'il a été privé de la libre disposition des lieux et n'a pas pu en tirer profit pendant ce temps.

L'indemnité due du chef d'une occupation sans droit ni titre trouve donc son fondement dans l'enrichissement sans cause, l'occupant s'enrichit au détriment du propriétaire, corrélativement appauvri. L'indemnité est fixée par le tribunal, aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités; l'appréciation relève du pouvoir souverain du juge de fond (Les Novelles, le louage des choses, Les baux en général, n° 405 et suivants).

En l'espèce, en l'absence de résiliation du contrat de bail, PERSONNE1.) n'est pas à qualifier d'occupant sans droit ni titre. Par conséquent, la demande tendant à obtenir le paiement d'une indemnité d'occupation est à rejeter pour être non fondée.

4. La demande reconventionnelle

PERSONNE1.) demande, à titre reconventionnelle le paiement d'un montant de 15.000 euros au titre de la réparation de la perte de jouissance en faisant valoir que les lieux loués se trouveraient dans un vétuste et renvoie aux photos versées en cause.

La société SOCIETE1.) conteste le bien-fondé de la demande faute d'être étayée par des pièces.

Le tribunal relève qu'aucun état des lieux d'entrée n'est versé en cause. Les photos soumises à l'appréciation du tribunal, qui ne sont pas datées, ne concernent que les parties communes. Par ailleurs, le tribunal relève que ces photos permettent tout au plus d'établir un état de propreté douteux des lieux, mais non un état de vétusté. Enfin, aucun élément documentant l'état général des lieux loués n'est versé en cause.

En l'absence d'autre élément d'appréciation, PERSONNE1.) reste en défaut de prouver que le bailleur a manqué à une de ses obligations et de rapporter à suffisance de droit l'état de vétusté des lieux loués.

La demande est partant à rejeter.

5. Les demandes accessoires

a) L'Indemnité de procédure

La société SOCIETE1.) l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Comme il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire leur demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 250 euros.

b) L’exécution provisoire

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 provisoire 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 que celle-ci est à rejeter.

b) Les dépens

Les frais et dépens sont à mettre à charge de PERSONNE1.), conformément aux dispositions de l’article 238 du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par jugement contradictoire et en premier ressort,

reçoit les demandes principales et reconventionnelle en la forme,

les **dit** recevables,

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl de l’augmentation de sa demande,

dit fondée la demande en paiement des arriérés de loyers,

partant, **condamne** PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl la somme de de 6.200 euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 5.800 euros à partir du 20 janvier 2020, jour de la demande en justice, et sur la somme de 400 euros à partir du 16 septembre 2025, jour de l’augmentation de la demande, à chaque fois jusqu’à solde,

dit que le taux de l’intérêt légal sera majoré de 3 (trois) points à l’expiration d’un délai de 3 (trois) mois à compter de la notification du présent jugement

dit non fondée la demande tendant à voir constater, sinon à voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties,

pour le surplus **dit** non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl et en déboute,

dit non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE1.),

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant, **condamne** PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl la somme de 250 euros à titre d'indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,
condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER **Juge de paix**	**Michel BLOCK** **Greffier**