

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2568/23
L-BAIL-540/23

Audience publique du 11 octobre 2023

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

- 1) **PERSONNE1.)**, retraité, demeurant à **L-ADRESSE1.)**
- 2) **PERSONNE2.)**, retraité, demeurant à **L-ADRESSE2.)**
- 3) **PERSONNE3.)**, retraitée, demeurant à **L-ADRESSE3.)**

parties demanderesses

comparant par Maître François KAUFFMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE4.), demeurant à **L-ADRESSE4.)**

partie défenderesse

ne se présentant pas à l'audience

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 21 août 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 27 septembre 2023.

A la prédite audience, Maître François KAUFFMAN fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE4.), quoique régulièrement convoqué, n'était ni présent ni représenté.

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 :

Par requête déposée au greffe le 21 août 2023, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont fait convoquer PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir prononcer la résiliation du bail existant entre parties aux torts exclusifs du défendeur et de s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués endéans quarante jours.

Les requérants sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et ils demandent à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) exposent que suivant contrat de bail conclu en date du 10 décembre 2016, ayant pris effet le 15 décembre 2016, ils ont donné en location à PERSONNE4.) un appartement au 3^e étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel initialement fixé au montant de 600 euros et d'une avance sur charges de 215 euros par mois.

Ils font valoir qu'en vertu de l'article 1^{er} du contrat de bail, les lieux loués seraient uniquement destinés à usage d'habitation, qu'en vertu de l'article 13 du contrat de bail, la cession et la sous-location des lieux loués seraient interdites, et qu'en vertu de l'article 14 du contrat de bail, la tenue d'animaux domestiques serait interdite.

Or, il se serait avéré qu'en violation des dispositions contractuelles précitées, PERSONNE4.) exercerait une activité commerciale dans l'appartement donné en location, à savoir que la société SOCIETE1.) SARL, dont le défendeur serait l'associé et le gérant unique, aurait son siège social à l'adresse de l'appartement, et que sur son site internet, cette société proposerait même l'hébergement de chiens pour une période pouvant aller jusqu'à quatorze jours.

Il s'agirait de fautes graves de la part de PERSONNE4.) et il y aurait partant lieu de prononcer la résiliation du bail aux torts exclusifs du défendeur et d'ordonner son déguerpissement.

La partie défenderesse, bien que régulièrement convoquée, n'a pas comparu. Comme la convocation n'a pas été délivrée à la partie défenderesse en personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard en application de l'article 79, alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile.

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

Il résulte des pièces versées en cause que suivant contrat de bail à durée indéterminée, conclu en date du 10 décembre 2016, ayant pris effet le 15 décembre 2016, les « Consorts HENRION » ont donné en location à PERSONNE4.) un appartement au 3^e étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 600 euros et d'une avance sur charges de 215 euros par mois.

Il est stipulé à l'article 1^{er} du contrat de bail que « *Le locataire déclare connaître parfaitement les lieux. Il déclare vouloir les occuper à titre d'habitation (...).* »

En vertu de l'article 13, la cession et la sous-location des lieux entière ou partielle sont interdites.

Et l'article 14 prévoit que « *La tenue d'animaux domestiques est interdite. (...)* ».

Il résulte ensuite de l'acte de constitution de la société SOCIETE1.) SARL du 20 juillet 2022, versé en cause par les requérants, que PERSONNE4.) est l'associé et le gérant unique de cette société et que le siège social de celle-ci est établi à l'adresse de l'appartement faisant l'objet du contrat de bail conclu entre les consorts HENRION et PERSONNE4.).

Il en résulte encore que la société SOCIETE1.) SARL exerce son activité sous l'enseigne commerciale « SOCIETE2.) » et qu'elle a notamment pour objet « *l'activité de garde et de promeneur pour animaux* ». Il résulte enfin d'un extrait du site Internet de « SOCIETE2.) » que cette société propose notamment l'hébergement de chiens pour une durée allant jusqu'à quatorze jours.

Il échet partant de constater que PERSONNE4.) exerce une activité commerciale dans les lieux loués et qu'il y héberge occasionnellement, voire régulièrement des chiens, et que ce faisant, il contrevient aux articles 1^{er} et 14 précités du contrat de bail et à l'article 1728 du code civil, en vertu duquel le preneur est notamment tenu d'user de la chose louée suivant la destination qui lui a été donnée par le bail.

Conformément à l'article 1184 du même code, si l'une des parties ne satisfait pas à ses obligations, l'autre partie a le choix ou bien de forcer son cocontractant à l'exécution de la convention ou de demander la résolution du contrat avec, le cas échéant, l'allocation de dommages et intérêts. Il est de principe que le juge du fond apprécie souverainement si les manquements d'une partie à ses obligations contractuelles sont d'une gravité suffisante pour motiver la résolution du contrat, la gravité des infractions aux clauses du bail s'appréciant au jour où le juge statue

sur la demande de résiliation judiciaire (cf. Jurisclasseur civil, art. 1184, fasc. 10, n° 52 et 60).

En l'absence de la moindre explication, respectivement justification, de la part du défendeur qui ne s'est pas présenté à l'audience pour assurer sa défense, il y a lieu de retenir que les manquements commis par PERSONNE4.) sont suffisamment graves pour justifier la résiliation du bail à ses torts exclusifs et sa condamnation à déguerpir des lieux loués dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge des requérants l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de leur allouer une indemnité de procédure de 400 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

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.

En l'espèce, au vu des dispositions d'ordre public sur le sursis, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE4.) et en premier ressort,

déclare la demande recevable ;

déclare la demande en résiliation du bail et en déguerpissement fondée ;

prononce la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE4.) ;

condamne PERSONNE4.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à faire expulser PERSONNE4.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 400 (quatre cents) euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;
condamne PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Claudine ELCHEROTH, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Claudine ELCHEROTH

Martine SCHMIT