

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2645/23  
L-BAIL-235/23

### Audience publique du 19 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

la société **REALISATIONS IMMOBILIERES STRASSEN SARL**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.**), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le n° NUMERO1.),

#### partie demanderesse

comparant par Maître Pauline SCHNEIDER, avocat, en remplacement de Maître Elisabeth KOHLL, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

- 1) **PERSONNE1.**), demeurant actuellement à **L-ADRESSE2.**)
- 2) **PERSONNE2.**), demeurant à **L-ADRESSE3.**)

#### parties défenderesses

sub 1) comparant par Maître Léa PÉRIN, avocat, en remplacement de Maître Nathalie FRISCH, avocat à la Cour, les deux demeurant à Hesperange  
sub 2) comparant par Maître Dilara CELIK, avocat, en remplacement de Maître Perrine LAURICELLA, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

## **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 12 avril 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 1<sup>er</sup> juin 2023.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 5 octobre 2023.

A la prédite audience, Maître Pauline SCHNEIDER, en remplacement de Maître Elisabeth KOHLL, Maître Léa PÉRIN, en remplacement de Maître Nathalie FRISCH et Maître Dilara CELIK, en remplacement de Maître Perrine LAURICELLA furent entendues 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,

## **l e   j u g e m e n t   q u i   s u i t :**

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 12 avril 2023, la société SOCIETE1.) SARL a sollicité la convocation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour:

- les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout à la somme de 5.733,50 euros à titre d'impayés du solde des charges locatives pour l'année 2021 et du non-paiement des loyers et charges pour les mois de mars 2023 à avril 2023, le tout avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice. A l'audience du Tribunal, la demanderesse a versé un décompte actualisé duquel il ressort que la somme de 7.395 euros reste en souffrance à titre de loyers et d'avances sur charges impayés pour les mois de juillet à octobre 2023. En y ajoutant les arriérés des charges locatives pour l'année de 2021 à hauteur de 1.903,50 euros, la société SOCIETE1.) SARL a augmenté sa demande au total de 9.298,50 euros. Il y a lieu de donner acte à la société SOCIETE1.) SARL de l'augmentation de la demande,

- voir constater la résiliation du contrat de sous-location existant entre parties avec effet au 13 mars 2023, sinon à toute autre date à retenir par le Tribunal et par conséquent ordonner le déguerpissement dans un délai de quinze jours à compter de la notification du présent jugement,
- les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout à la somme de 1.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance,
- voir ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

#### Les moyens et prétentions de la société SOCIETE1.) SARL

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SARL fait valoir que par un contrat de sous-location du 25 avril 2013, elle a donné en location à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE3.).

Le loyer était initialement fixé à 1.450 euros et fut augmenté par un avenant de sous-location du 12 novembre 2021 à 1.590 euros par mois à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Aux termes du contrat de sous-location initial du 25 avril 2013, des avances sur charges de 200 euros par mois étaient également prévues.

A l'audience du Tribunal, la société SOCIETE1.) SARL a versé le décompte suivant:

“(fichier)”

La demanderesse fait valoir que suite à l’introduction de la requête du 12 avril 2023, l’Office Social de la Commune de Hesperange a pris en charge deux loyers tandis que les arriérés de mars 2023 et d’avril 2023 avaient été payés spontanément.

Ainsi, le solde du loyer de juillet 2023 et les loyers intégraux pour les mois d’août à octobre 2023 resteraient impayés.

Il en serait de même pour le décompte des charges locatives pour l’année 2021 à hauteur de 1.903,50 euros.

Ainsi, la société SOCIETE1.) SARL chiffre sa demande pécuniaire à 9.298,50 euros.

Alors qu’elle aurait constaté des défauts de paiement, outre ledit décompte pour charges, des loyers de février 2023 et de mars 2023, la société SOCIETE1.) SARL aurait résilié le contrat de sous-location en question par un courrier recommandé du 13 mars 2023.

Pour le cas où le Tribunal déciderait que cette résiliation unilatérale du bail ne serait pas régulière, la société SOCIETE1.) SARL conclut à la résiliation judiciaire du contrat de sous-location pour faute grave dans le chef des parties défenderesses résidant dans les défauts de paiement des loyers de juillet à octobre 2023 et du décompte des frais locatifs de l’année 2021.

Dans le même ordre d’idées, la société SOCIETE1.) SARL conclut au déguerpissement de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) dans un délai de quinze jours à compter de la notification du présent jugement.

#### Les moyens et prétentions de PERSONNE2.)

A l’audience du Tribunal, PERSONNE2.) n’a pas autrement contesté les arriérés de loyers tels qu’ils ont été chiffrés par la société SOCIETE1.) SARL.

PERSONNE2.) s’oppose cependant à la résiliation du contrat de bail en expliquant qu’elle réside dans l’appartement en question seule avec ses deux enfants. En effet, le couple PERSONNE2.)/PERSONNE1.) aurait divorcé, de sorte à ce qu’elle devait prendre en charge le loyer en question à elle seule.

En raison de sa maladie, elle ne pourrait que difficilement subvenir à ses moyens, de sorte qu’elle aurait présenté une demande de prise en charge du loyer à l’Office Social de la Commune de Hesperange où elle s’est également inscrite sur la liste des demandeurs d’un logement social.

En tout état de cause, les manquements résidant dans le défaut de paiement de quelques mois de loyers ne seraient pas d'une gravité telle que le Tribunal devrait obligatoirement prononcer la résiliation judiciaire du contrat de sous-location en question.

La résiliation unilatérale par la société SOCIETE1.) SARL ne saurait encore être accueillie par le Tribunal.

A titre reconventionnel et quant au décompte pour charges de l'année 2021 dont le paiement est réclamé par la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE2.) demande à voir condamner cette dernière à la production des pièces justificatives.

#### Les moyens et prétentions de PERSONNE1.)

PERSONNE1.) n'a pas autrement contesté les demandes pécuniaires de la société SOCIETE1.) SARL tendant aux arriérés de loyers ainsi que celle à la résiliation judiciaire du contrat de bail.

A titre reconventionnel et quant au décompte pour charges de l'année 2021 dont le paiement est réclamé par la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE1.) demande à voir condamner cette dernière à la production des pièces justificatives.

#### Appréciation

##### - Quant aux arriérés de loyers

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SARL expose avoir signé avec PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en date du 25 avril 2013 un contrat de sous-location pour un appartement sis à L-ADRESSE3.), pour un loyer mensuel de 1.450 euros à augmenter d'avances sur charges de 200 euros par mois.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne contestent pas redevoir le solde du loyer de juillet 2023 et l'intégralité des loyers d'août, de septembre et d'octobre 2023.

La demande de la société SOCIETE1.) SARL est partant fondée en son principe en ce qui concerne le solde du loyer de juillet 2023 et l'intégralité des loyers d'août, de septembre et d'octobre 2023.

Quant au quantum de la demande, il y a lieu de constater que par un avenant du 12 novembre 2021 avec effet du 1<sup>er</sup> janvier 2022, le loyer a été augmenté à 1.590 euros.

Le total à payer par mois est partant de (1.590 + 200) 1.790 euros.

Or, le Tribunal constate que la société SOCIETE1.) SARL réclame le paiement de la somme de 1.915 euros.

Quoique les parties défenderesses n'ont pas expressément pris position quant à ce point, le Tribunal constate qu'il ne dispose pas de suffisamment d'éléments pour asseoir une décision quant aux arriérés de loyers actuellement réclamés.

Il y a partant lieu de refixer l'affaire pour continuation des débats pour permettre aux parties de prendre position quant à la différence entre le loyer et les avances sur charges rédues aux termes des pièces versées (1.790 euros par mois) et le montant réclamé (1.915 euros par mois).

La demande de la société SOCIETE1.) SARL tendant à la condamnation des parties défenderesses à titre d'arriérés de loyers est réservée.

- Quant à la résiliation unilatérale du contrat de sous-location

Aux termes des pièces versées en cause, la société SOCIETE1.) SARL conclut à ce que le contrat de sous-location conclu entre parties a été valablement résilié par un courrier recommandé du 13 mars 2023 versé par la demanderesse en tant que pièce 5 laquelle a la teneur suivante:

“(fichier)”

Les parties défenderesses contestent que la résiliation du bail a été valablement opérée par ce courrier.

Il ressort du point 5 du contrat de sous-location conclu entre parties que « *Le présent contrat de sous-location est conclu pour une période d'1 (un) an. Il prend effet le 1<sup>er</sup> juin 2013. A défaut de dénonciation, moyennant préavis notifié par lettre recommandée au moins trois mois avant son échéance le présent contrat de sous-location se renouvellera par tacite reconduction d'année en année.* »

Aux termes de cet article, la dénonciation du contrat de sous-location doit se faire moyennant un préavis de trois mois.

Or, le courrier du 13 mars 2023 ne fait pas état d'un tel préavis.

Au contraire, la société SOCIETE1.) SARL n'indique pas d'échéance dudit contrat de sous-location, de sorte à ce qu'il y a lieu de retenir que l'intention de la demanderesse était une résiliation avec effet immédiat.

Il s'ensuit que le courrier du 13 mars 2023 ne remplit pas les conditions d'une résiliation du contrat de sous-location à la date anniversaire avec un préavis de trois mois, de sorte à ce qu'il y a lieu de retenir que la résiliation telle que soutenue par la société SOCIETE1.) SARL est inopérante.

Le contrat de sous-location a partant été renouvelé à la date anniversaire du 1<sup>er</sup> juin 2023 pour une année.

A ce titre, il y a lieu de souligner que la société SOCIETE1.) SARL est restée en défaut de soulever, dans son courrier du 13 mars 2023 et à l'audience du Tribunal, la clause résolutoire prévue par l'article 15 du contrat de sous-location. Cette clause n'est donc pas entrée dans les débats et n'a pas été soumise à l'appréciation du Tribunal.

- Quant à la résiliation judiciaire du contrat de bail

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le défaut répété de payer le loyer aux échéances convenues est constitutif d'une méconnaissance grave de ses obligations par le locataire justifiant la résiliation du contrat de bail.

A l'audience du Tribunal, PERSONNE2.) s'est opposée à la résiliation du bail en soutenant que le non-paiement de trois échéances de loyers ne serait pas d'une gravité telle que la résiliation judiciaire du contrat de sous-location devait être prononcée. En l'espèce, il y aurait lieu de considérer des situations financière et médicale difficiles.

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 (TAL, 10 novembre 2015, numéro 169796 du rôle et références citées; JPL, 10 juillet 2018, rép. fiscal n° 2576/18).

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 limité.

En l'espèce, il est constant en cause que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont plus payé de loyer depuis trois mois et qu'au regard de leur propre aveu, leur situation financière ne leur permet pas, dans l'immédiat, de reprendre le paiement du loyer. Dès lors, les arriérés de loyers ne vont que s'accroître au détriment de la société SOCIETE1.) SARL qui est en droit de percevoir tous les mois le loyer convenu.

Il y a partant lieu de conclure que le non-paiement du loyer pendant trois mois constitue en l'espèce une faute suffisamment grave pour justifier la résiliation du contrat de sous-location.

La circonstance que le quantum exact des loyers redûs ne saurait à l'heure actuelle déterminé avec précision n'a pas d'incidence sur la gravité de la faute reprochée aux sous-locataires.

La demande en résiliation du bail et en condamnation au déguerpissement est partant également à déclarer **fondée**.

Un délai au déguerpissement de 40 jours est à accorder aux parties défenderesses.

- Quant au décompte de charges locatives de l'exercice 2021

Le décompte des charges locatives de 2021 n'est accompagné d'aucune pièce justificative.

Il appartient au propriétaire au bailleur d'établir le principe et le quantum des frais incombant au locataire moyennant la production du décompte et des pièces justificatives afférentes, lorsque la créance affirmée de ce chef est contestée par le locataire (cf. TAL, 14<sup>e</sup>, 9 mai 2017, numéro 181206 du rôle et références y citées).

A défaut de toute pièce justificative versée à l'heure actuelle, il sera sursis à ce volet de la demande.

Il y a lieu de refixer l'affaire pour le décompte des charges locatives afin de permettre à la société SOCIETE1.):

- d'informer le Tribunal si l'appartement en question est situé dans une copropriété. Dans l'affirmative, le procès-verbal d'assemblée générale ayant, le cas échéant procédé à l'approbation des décomptes de charges est à verser,
- dans la négative, de verser les pièces justificatives et de permettre aux parties de conclure plus amplement par rapport à ceux-ci.

Le présent jugement n'est pas à assortir de l'exécution provisoire.

Les autres demandes sont également réservées.

### **Par ces motifs :**

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

**reçoit** la demande en la forme,

**déclare** la demande de la société SOCIETE1.) SARL **fondée et justifiée en son principe** quant aux arriérés de loyers et avances sur charges pour le solde du mois de juillet 2023 et de l'intégralité des mois d'août 2023, septembre 2023 et octobre 2023,

**déclare** la résiliation unilatérale du contrat de sous-location par un courrier du 13 mars 2023 inopérante,

**déclare résilié** le bail entre parties pour motif grave consistant dans le chef de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de ne pas avoir payé les loyers;

**condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 40 jours à partir de la notification du présent jugement;

au besoin, **autorise** la société SOCIETE1.) SARL à faire expulser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

**refixe** l'affaire pour continuation des débats à l'audience du **21 décembre 2023, 9 heures, salle JP 0.15** pour:

- permettre aux parties de prendre position quant à la différence entre le loyer et les avances sur charges rédues aux termes des pièces versées (1.790 euros par mois) et le montant réclamé (1.915 euro par mois),
- informer le Tribunal si l'appartement en question est situé dans une copropriété. Dans l'affirmative, le procès-verbal d'assemblée générale ayant, le cas échéant procédé à l'approbation des décomptes de charges est à verser,
- dans la négative, il est donné injonction à la société SOCIETE1.) SARL de verser les pièces justificatives et de permettre aux parties de conclure plus amplement par rapport à ceux-ci.

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

**réserve** les autres demandes ainsi que les frais de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

**Paul LAMBERT**

**Natascha CASULLI**