

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3348/23  
L-BAIL-366/23

### Audience publique du 20 décembre 2023

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

la société **SOCIETE1.**), société à responsabilité limitée simplifiée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.**), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

#### partie demanderesse

représentée par la société SOREL AVOCAT SARL, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-1212 LUXEMBOURG, 14A, rue des Bains, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B250783, inscrite au barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Karim SOREL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience par Maître Karim SOREL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

**PERSONNE1.**), demeurant à **L-ADRESSE2.**)

#### partie défenderesse

comparant par Maître Sarah MOINEAUX, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

## **Faits**

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 6 juin 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 31 juillet 2023.

Lors de la prédite audience, PERSONNE1.) comparut en personne et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 2 octobre 2023, puis refixée au 4 décembre 2023.

Lors de la dernière audience, Maître Karim SOREL, en représentation de la société SOREL AVOCAT SARL, et Maître Sarah MOINEAUX, 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:**

Par requête déposée au greffe le 6 juin 2023, la société SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir constater la résiliation du bail avec effet au 31 août 2020, sinon de voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs du défendeur, de s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de huitaine de la notification du jugement à intervenir, et de s'entendre condamner à lui payer, principalement, la somme de 1.420 euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois de juillet et août 2022 ainsi qu'une indemnité d'occupation de 710 euros par mois à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2022 jusqu'au déguerpissement, et, subsidiairement, la somme de 8.520 euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois de juillet 2022 à juin 2023.

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.250 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et elle demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) augmente sa demande à titre d'arriérés de loyers, sinon à titre d'indemnité d'occupation, pour les mois d'août à décembre 2023, à la somme de (18 x 710=) 12.780 euros (étant précisé que

dans son décompte, elle a erronément compté le mois d'août 2023 deux fois), compte tenu du paiement d'une somme de (3 x 710 =) 2.130 euros effectué entretemps par le défendeur.

La société SOCIETE1.) expose que suivant contrat de bail conclu en date du 25 novembre 2020, pour une durée d'un (1) an, renouvelé pour une durée indéterminée, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> décembre 2020, elle a donné en location à PERSONNE1.) une chambre meublée NUMERO2.) 81N.01 dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel initial de 650 euros, augmenté à partir du 1<sup>er</sup> mars 2022 au montant de 680 euros, et d'une avance sur charges de 30 euros par mois, payables le premier de chaque mois.

En violation de ses obligations de locataire, le défendeur aurait non seulement omis de régler le loyer pour le premier du mois, mais il n'aurait en outre pas du tout réglé les loyers des mois de mai et juin 2022, de sorte qu'elle aurait procédé à la résiliation du contrat de bail par courrier du 28 juin 2022 avec effet au 31 août 2022, mais le défendeur refuserait de libérer le logement.

Compte tenu des manquements graves du défendeur, il y aurait dès lors lieu de constater que le bail a valablement été résilié au 31 août 2022, d'ordonner le déguerpissement de PERSONNE1.), et de condamner le défendeur à lui payer la somme de (18 x 710 =) 12.780 euros à titre d'arriérés de loyers et d'indemnité d'occupation pour les mois d'août 2022 à décembre 2023 (le mois d'août étant réclamé deux fois).

A titre subsidiaire, il y aurait lieu de prononcer la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs de PERSONNE1.) étant donné que le défendeur n'aurait plus effectué aucun paiement depuis le mois de mai 2022 tout en continuant d'occuper les lieux, d'ordonner son déguerpissement, et de le condamner à lui payer la somme de (18 x 710 =) 12.780 euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois d'août 2022 à décembre 2023 (le mois d'août étant réclamé deux fois).

PERSONNE1.) demande à voir débouter la requérante de tous les chefs de sa demande.

Il fait valoir que le logement pris en location serait insalubre depuis deux ans, à savoir qu'il n'y aurait plus de chauffage et plus d'eau chaude, ce qui serait dûment établi par l'attestation testimoniale établie par l'assistant social PERSONNE2.), de sorte qu'il pourrait utilement se prévaloir de l'exception d'inexécution pour s'opposer au paiement du loyer, et que, partant, ni la demande à titre d'arriérés de loyers ni celle tendant à voir constater la résiliation du bail avec effet au 31 août 2022, sinon à voir prononcer la résiliation du contrat de bail à ses torts pour non-paiement du loyer aux échéances, ne seraient justifiées.

A titre subsidiaire, le défendeur sollicite l'octroi d'un délai de déguerpissement plus long, en soutenant qu'il serait sur la liste d'attente pour un logement social, mais que ce serait compliqué.

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

Il est constant en cause que suivant contrat de bail conclu en date du 25 novembre 2020, pour une durée d'un (1) an, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> décembre 2020, la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) une chambre meublée dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel initial de 650 euros, augmenté à partir du 1<sup>er</sup> mars 2022 au montant de 680 euros, et d'une avance sur charges de 30 euros par mois, payables le premier de chaque mois.

Il n'est pas non plus contesté qu'à l'arrivée du terme contractuel, le bail a été prorogé pour une durée indéterminée.

Il résulte ensuite des pièces versées en cause par la requérante, que par courrier recommandé du 28 juin 2022 elle a procédé à la résiliation unilatérale du contrat de bail moyennant respect d'un préavis de deux mois avec effet au 31 août 2022, en se prévalant de plusieurs retards de paiement du loyer en dépit de plusieurs relances, et du non-paiement du loyer des mois de mai et de juin 2022.

Il convient de rappeler que le contrat de bail d'habitation à durée indéterminée, tel le cas en l'espèce, peut à tout moment être résilié par l'une des parties en respectant un délai de préavis de trois mois, et que cette résiliation unilatérale n'est pas liée à des manquements graves reprochés à l'autre partie et rendant impossible la poursuite des relations contractuelles.

Et conformément à l'article 1741 du code civil qui n'est qu'une application en matière de bail de la règle de l'article 1184 du même code, si l'une des parties au contrat de bail ne satisfait pas à une ou plusieurs de ses obligations contractuelles, l'autre partie est en droit de demander la résiliation du bail aux torts exclusifs de l'autre partie, et, le cas échéant, l'allocation de dommages et intérêts, respectivement de procéder à la résiliation unilatérale du bail, sans intervention initiale du juge.

La résiliation unilatérale n'échappe cependant pas complètement au contrôle du juge. Il lui appartient, en effet, en cas de contestation, d'apprécier en fonction des éléments de l'espèce, le bien-fondé de la résiliation intervenue, à savoir si le manquement invoqué présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation du bail.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances. Le motif grave existe au cas où la continuation entraîne pour le bailleur un préjudice plus grand que celui causé au locataire par la cessation du bail, et il s'apprécie au moment de la résiliation unilatérale.

Lorsque le juge estime que le motif grave invoqué est fondé, il déclarera la résiliation unilatérale valable et justifiée, et dans le cas contraire, il la déclarera abusive et irrégulière.

Au cas où la rupture est fautive, la responsabilité de son auteur est engagée. L'auteur d'une rupture unilatérale irrégulière du contrat s'expose à réparer le préjudice causé au cocontractant par cette résolution abusive.

Or, le contrat, même irrégulièrement résolu, se trouve définitivement anéanti. (TAL 14<sup>e</sup>, 11 janvier 2023, numéro TAL-2022-01421 du rôle)

Comme en l'espèce, seul un préavis de deux mois n'a été accordé au locataire, la requérante doit justifier de l'existence d'un motif grave au moment de la résiliation.

Il est constant en cause qu'au moment de la résiliation unilatérale du bail par le bailleur, les loyers des mois de mai et de juin 2022 restaient en souffrance.

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'une des obligations principales pesant sur le preneur, étant donné que ce prix constitue 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 susceptible de justifier à lui seul la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire.

Le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en effet 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.

Le bailleur, de son côté, est obligé de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir celle-ci en état de servir pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail. Il doit également garantir au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand bien même le bailleur ne les aurait pas connus lors de la conclusion du contrat de bail.

L'exception d'inexécution, prévue par l'article 1134-2 du code civil, est le droit qu'a chaque partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter son obligation tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due.

L'exception d'inexécution donne lieu, entre les parties, à une situation d'attente. L'excipiens ne se trouve pas définitivement relevé de ses obligations, mais est simplement autorisé à en suspendre l'exécution tant que l'autre partie ne s'est pas elle-même exécutée ou n'a pas offert de le faire. L'exception d'inexécution est en effet destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation, et elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps. Ainsi, le preneur ne doit user de ce moyen de se faire justice à soi-même que s'il n'a pas à sa disposition d'autres moyens pour arriver à ses fins.

Le locataire ne peut, en effet, se prévaloir en principe de l'exception d'inexécution pour justifier le non-paiement de tout ou partie du loyer sous prétexte que le

bailleur reste en défaut d'assurer la jouissance des lieux loués, à moins que le manquement du bailleur est avéré indiscutable et incontestable (TAL 5 février 2013, numéro 146898 du rôle).

Pour justifier l'exception, il faut encore un manquement grave, une véritable inexécution de son obligation par le bailleur. Ainsi faut-il que le défaut d'exécution prive le locataire de pratiquement toute la jouissance des lieux loués. L'inexécution justifiée suppose, en effet, un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées (TAL, 18 décembre 1997, numéro 59818 du rôle). Il en est autrement lorsque le preneur reste en possession de la chose louée, lorsqu'il en conserve pour l'ensemble la jouissance (cf. Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence).

Ainsi, le non-paiement intégral du loyer ne se justifie qu'au seul cas où la jouissance des lieux serait totalement impossible. A défaut, la première précaution à prendre par le preneur est de n'appliquer qu'une réduction partielle des loyers en proportion des locaux prétendument indisponibles (Les Nouvelles, Le louage des choses, I, Les Baux en Général, 2ème édition, 2000, p.258).

L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou être suffisamment vraisemblable.

Il faut en outre que le preneur ait averti le bailleur du trouble dont il est victime ou de la nécessité des réparations à effectuer ; s'il ne l'a pas fait, il ne peut retarder le paiement du loyer en alléguant l'inexécution des obligations du bailleur (PERSONNE4.), Le bail en général, Edition 1989 n° 180, 244). Toute rétention de loyer doit dès lors être précédée d'une dénonciation par le locataire des griefs au bailleur afin que celui-ci ait la possibilité d'y remédier.

En l'espèce, afin d'établir l'insalubrité alléguée des lieux loués, PERSONNE1.) se prévaut d'une attestation testimoniale qui serait établie par l'assistant social PERSONNE2.).

Dans la mesure où la requérante ne critique pas la recevabilité de cette attestation testimoniale, il y a lieu d'en tenir compte même si aucune photocopie de la carte d'identité de son auteur n'y est annexée.

Force est toutefois de constater que le contenu de cette attestation est dénué de pertinence en ce qu'elle ne permet pas de rapporter la preuve de l'insalubrité alléguée.

En effet, le témoin atteste uniquement avoir pris contact avec la société SOCIETE1.) en 2021 et en 2022, sans toutefois préciser les dates concrètes ni la forme de cette prise de contact, pour l'informer de l'absence d'eau chaude et du dysfonctionnement du chauffage dans le logement pris en location par PERSONNE1.), sans préciser cependant avoir personnellement pu constater ces problèmes, et que ce dernier lui a indiqué qu'aucune intervention n'a été réalisée pour remédier à ces problèmes, sans toutefois attester avoir personnellement pu constater que les problèmes persistaient.

Il s'ensuit qu'à défaut pour le défendeur de verser une quelconque autre pièce justificative à l'appui de son affirmation, l'existence d'un problème d'insalubrité qui aurait affecté le logement loué pendant les mois de mai et de juin 2022 laisse d'être établie, de sorte qu'il ne peut pas se prévaloir utilement de l'exception d'inexécution pour justifier le non-paiement des loyers pour ces deux mois.

PERSONNE1.) ne conteste ensuite pas avoir constamment réglé les autres loyers avec retard.

Le tribunal considère que le non-paiement de deux mois de loyers et le retard récurrent dans le paiement du loyer constituent des manquements suffisamment graves pour justifier la résiliation du contrat de bail aux torts du défendeur, de sorte qu'il y a lieu de retenir que le bail a valablement été résilié avec effet au 31 août 2022 aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et que le défendeur est depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2022 occupant sans droit ni titre de la chambre meublée NUMERO2.) 81N.01 dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.).

PERSONNE1.) étant occupant sans droit ni titre, la société SOCIETE1.) peut valablement requérir son déguerpissement, sauf qu'il y a lieu de lui accorder un délai de déguerpissement d'un mois à partir de la notification du présent jugement. L'octroi d'un délai plus long n'est toutefois pas justifié compte tenu du fait que le défendeur occupe les lieux sans droit depuis plus d'un an et qu'il ne verse pas non plus en cause de pièce qui justifierait ses prétendues démarches entreprises et difficultés rencontrées en vue de se reloger.

PERSONNE1.) étant en aveu de ne pas avoir réglé le loyer du mois d'août 2022, la demande de la société SOCIETE1.) à titre d'arriéré de loyer est fondée pour la somme de 710 euros.

Il est de principe que si le locataire continue d'occuper les lieux après la résolution du bail, il est redevable d'une indemnité au bailleur. Cette prestation ne constitue pas un loyer, mais une indemnité d'occupation en raison de la privation de la jouissance subie par le bailleur.

L'indemnité d'occupation représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant pour le bailleur du fait qu'il a été privé de la libre jouissance des lieux. L'indemnité due du chef d'une occupation précaire ou sans droit ni titre trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause; l'occupant s'enrichit par la jouissance des lieux, au détriment du propriétaire corrélativement appauvri.

Il s'ensuit que la société SOCIETE1.) peut prétendre au paiement d'une indemnité d'occupation à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2022.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation irrégulière des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond. Si cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur.

En l'espèce, il paraît justifié de fixer le montant de l'indemnité d'occupation à payer par PERSONNE1.) à la société SOCIETE1.) au montant de 710 euros par mois d'occupation, correspondant au montant du loyer et des charges convenu entre parties, et non contesté par le défendeur.

PERSONNE1.) étant en aveu de n'avoir effectué aucun paiement depuis le mois de septembre 2022, la demande de la société SOCIETE1.) à titre d'indemnité d'occupation est partant à déclarer fondée pour la somme de  $[15 \times 710 + (710 : 31 \times 20) =]$  11.108,10 euros pour la période du 1<sup>er</sup> septembre 2022 au 20 décembre 2023, et pour une somme de 710 euros par mois d'occupation à partir du présent jugement jusqu'au déguerpissement effectif.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) l'ensemble des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui 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, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande de la requérante.

### Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**donne** acte à la société SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers, respectivement à titre d'indemnité d'occupation ;

**déclare** la demande recevable ;

**dit** que le contrat de bail existant entre parties a valablement été résilié par la société SOCIETE1.) avec effet au 31 août 2022 aux torts exclusifs de PERSONNE1.) ;

**dit** que depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2022, PERSONNE1.) est occupant sans droit ni titre de la chambre meublée NUMERO2.) 81N.01 dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.) ;

**condamne** PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés sans droit avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans le mois de la notification du présent jugement ;

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

**déclare** la demande à titre d'arriérés de loyers fondée pour la somme de 710 euros ;

**déclare** la demande à titre d'indemnité d'occupation fondée pour la somme de 11.108,10 euros pour la période du 1<sup>er</sup> septembre 2022 au 20 décembre 2023 ;

**condamne** PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 11.818,10 euros (onze mille huit cent dix-huit euros et dix centimes), avec les intérêts légaux sur la somme de 710 euros à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;

**condamne** PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) une indemnité d'occupation de 710 (sept cent dix) euros par mois d'occupation à partir du présent jugement jusqu'au déguerpissement ;

**condamne** PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) 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** PERSONNE1.) 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  
juge de paix

Martine SCHMIT  
Greffière