

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 424 /24  
Dossier no. L-BAIL-294/23

- assistance judiciaire accordée à  
PERSONNE1.) -

**AUDIENCE PUBLIQUE DU  
01 février 2024**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

**ENTRE**

**SOCIETE1.) SARL**, société à responsabilité limitée, demeurant à L-ADRESSE1.)

**partie demanderesse**, comparant par Maître Aïcha PEREIRA, en remplacement de Maître Frank ROLLINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

**ET**

1. **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE2.)

**partie défenderesse**, comparant en personne

2. **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE3.)

**partie défenderesse**, comparant par Maître Jennifer GENTEN, avocat 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 et à Luxembourg en date du 05 mai 2023.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 15 juin 2023.

A l'appel de la cause à la prédite audience, l'affaire fut plaidée en l'absence des parties défenderesses et le tribunal prit l'affaire en délibéré.

Après une rupture du délibéré, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 19 octobre 2023.

A la demande des parties, l'affaire a été remise aux fins de plaidoiries à l'audience du 21 décembre 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Aïcha PEREIRA, en remplacement de Maître Frank ROLLINGER et PERSONNE2.) 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 remis,

## LE JUGEMENT QUI SUIT

### **A. La procédure et les prétentions des parties :**

Par requête déposée en date du 5 mai 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après désignée : la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner les parties défenderesses à lui payer le montant de 4.800 euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois de mars à mai 2023, avec les intérêts légaux à partir du dépôt de la requête, jusqu'à solde ;
- voir prononcer la résiliation du bail conclu entre parties pour non-exécution des obligations contractuelles ;
- voir condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard le 8ème jour qui suit la notification du jugement à intervenir, sinon et faute de ce faire dans le délai imparti, voir d'ores et déjà autoriser la partie requérante à les faire expulser et à mettre toutes leurs affaires sur le carreau dans les formes prévues par la loi au besoin à l'aide de la force publique et aux frais des parties défenderesses, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- voir condamner les parties défenderesses à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir condamner les parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 294/23.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) a demandé acte qu'elle renonce à sa demande formulée à l'égard de PERSONNE1.) au motif que celle-ci ne ferait pas partie du contrat de bail. Elle a augmenté sa demande en paiement formulée contre PERSONNE2.) à 16.000 euros.

Il échet de lui en donner acte.

### **B. L'argumentaire des parties :**

Sur base des faits constants ci-avant énoncés et aux termes de sa requête, la société SOCIETE1.) fait valoir qu'en date du 1er octobre 2021, elle a donné en sous-location à PERSONNE2.) et à PERSONNE1.) la maison sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.600 euros. Lors des plaidoiries, elle fait plaider que PERSONNE1.) n'est pas partie au contrat de bail. Le non-paiement des loyers d'un montant de 16.000 euros justifierait la résiliation du contrat de bail, dès lors que PERSONNE2.) occuperait toujours les lieux loués.

PERSONNE2.) s'oppose à la demande en faisant valoir qu'il n'occupe plus les lieux loués depuis le mois de mars 2023. Il reconnaît qu'il redoit de l'argent à la société SOCIETE1.). Son ex-épouse PERSONNE1.) vivrait toujours dans les lieux loués.

### **C. L'appréciation du Tribunal :**

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

Aux termes de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Au vu de ces principes directeurs régissant la charge de la preuve, il incombe à chacune des parties d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il échet de constater qu'il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail ayant pris effet le 1er octobre 2020 pour se terminer le 30 septembre 2021, la société SOCIETE2.) SA a donné en location à la société SOCIETE1.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.).

Il échet ensuite de constater que par contrat de bail conclu en date du 1er octobre 2021, ayant pris effet le même jour pour une durée d'un mois, bail tacitement reconductible de mois en mois, la société SOCIETE1.) a sous-loué la maison précitée à PERSONNE2.). S'il résulte certes dudit contrat de bail que la maison a été donnée en location à « la famille PERSONNE2.) et PERSONNE1.) et enfants », il ressort cependant du libellé du contrat de bail en question que seul PERSONNE2.) est à considérer comme locataire. En effet, c'est PERSONNE2.) qui a apposé sa signature sur ledit contrat de bail, il s'agit de la même signature que celle qui a été apposée sur le contrat de travail de PERSONNE2.) produit en cause, et non pas PERSONNE1.). En outre, ledit contrat de bail mentionne que le loyer sera prélevé sur le salaire de

PERSONNE2.), que le contrat de bail fait partie intégrante du contrat de travail de PERSONNE2.), qu'il devient automatiquement résiliable avec celui-ci dans les mêmes conditions et que le locataire reconnaît ce fait et accepte que cette convention spéciale soit à considérer comme une chambre payante mise à disposition lors du contrat de travail.

Il échet ensuite de constater que PERSONNE2.) a conclu avec la société SOCIETE3.) SA un contrat de travail conclu à durée indéterminée en date du 7 mars 2022, contrat auquel cette dernière a mis fin avec un préavis expirant le 24 juin 2022 par courrier du 31 mai 2022.

Il convient de relever que ni l'application de la clause précitée du contrat de bail relative au contrat de travail, ni la résiliation du bail suite à la fin du contrat de bail n'ont été invoquées par les parties qui s'accordent au contraire pour dire que PERSONNE2.) a réglé des loyers jusqu'au mois de février 2023.

Il y a donc lieu de retenir que le contrat de bail a subsisté après la fin du contrat de travail de PERSONNE2.).

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'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

A défaut pour PERSONNE2.) de rapporter la preuve qu'il a été délié de ses obligations de locataire et en l'absence d'une preuve de paiement, PERSONNE2.) est condamné au paiement du montant réclamé de 16.000 euros (10 mois x 1.600 euros) au titre des arriérés de loyers redus pour la période de mars à décembre 2023, avec les intérêts légaux à partir du 21 décembre 2023, jour de l'augmentation de la demande, jusqu'à solde.

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 aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

Lorsque l'une des parties au contrat de bail ne remplit pas un ou plusieurs engagements contractuels, l'autre partie est en droit de demander la résiliation du bail pour inexécution fautive.

Au vu de l'importance des arriérés de loyers, il échet de retenir que le locataire a gravement manqué à ses obligations de locataire et ce manquement justifie la résiliation du bail à ses torts exclusifs. Il y a partant lieu de prononcer la résiliation du bail conclu entre la société SOCIETE1.) et PERSONNE2.) pour faute grave dans le chef de PERSONNE2.) et de la condamner à déguerpir des lieux loués avec tout et 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, la partie requérante est autorisée à faire expulser PERSONNE2.) des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans

les lieux loués, dans la forme légale et aux frais de la partie défenderesse, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 250 euros. PERSONNE2.) est donc condamné à payer le montant de 250 euros à la société SOCIETE1.).

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.

PERSONNE2.) succombant au litige est condamné aux frais et dépens de l'instance, exceptés ceux liés à la demande dirigée contre PERSONNE1.).

### **Par ces motifs**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**donne acte** à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL qu'elle renonce à ses demandes formulées à l'égard de PERSONNE1.) et qu'elle augmente sa demande en paiement à 16.000 euros,

**dit** la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL dirigée contre PERSONNE2.) recevable et fondée,

**condamne** PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 16.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 21 décembre 2023, jusqu'à solde,

**prononce** la résiliation du contrat de bail conclu entre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et PERSONNE2.) aux torts exclusifs de PERSONNE2.),

partant, **condamne** PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de quarante jours à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à faire expulser PERSONNE2.) des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans la forme légale et à mettre leurs meubles et effets sur le carreau, le tout aux frais de PERSONNE2.) récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

**dit** fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 250 euros,

**condamne** PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 250 euros,

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

**condamne** PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance, exceptés ceux liés à la demande dirigée contre PERSONNE1.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée du greffier William SOUSA, qui ont signé le présent jugement

Anne SIMON

William SOUSA