

**Texte pseudonymisé**

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

**Rép. no. /24**  
**Dossier no. L-BAIL-565/23**

**AUDIENCE PUBLIQUE DU**  
**14 mars 2024**

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

**ENTRE**

**SOCIETE1.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son administrateur-délégué actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.)

**partie demanderesse**, comparant par PERSONNE1.), administrateur-délégué

**ET**

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

**partie défenderesse**, comparant en personne

**2.PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE3.)

**partie défenderesses**, comparant en personne

**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 31 août 2023.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 19 octobre 2023.

L'affaire fut utilement fixée et retenue aux fins de plaidoiries à l'audience du 15 février 2024.

Lors de la prédite audience (PERSONNE1.), se présentant pour la société (SOCIETE1.) SA, (PERSONNE2.) et (PERSONNE3.), se présentant personnellement, 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

### **A. Les faits constants:**

Suivant contrat de bail à loyer conclu en date du 2 octobre 2006, prenant cours le 1er janvier 2007 jusqu'au 31 décembre 2008, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, la société (SOCIETE2.) SCI a donné en location à (PERSONNE2.) et à (PERSONNE3.) un appartement au premier étage et une cave dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement le premier de chaque mois d'un loyer de 750 euros et d'une avance sur charges de 100 euros.

Par acte de vente notarié du 8 juillet 2022, la société anonyme (SOCIETE1.) SA (ci-après désignée : la société (SOCIETE1.)) a acquis le prédit appartement.

### **B. La procédure et les prétentions de la partie requérante :**

Par requête déposée en date du 31 août 2023, la société (SOCIETE1.) a sollicité la convocation de (PERSONNE2.) et de (PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner les locataires à payer à la partie requérante la somme de 7.945,01 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges, avec les intérêts légaux tels que de droit à partir du jour de l'échéance, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir constater la résiliation du bail intervenue en date du 31 décembre 2022, sinon voir prononcer la résiliation judiciaire du bail pour violation des obligations du bail par les parties défenderesses ;
- voir ordonner le déguerpissement des parties défenderesses endéans la quinzaine à partir de la notification du jugement à intervenir, avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef ;
- voir autoriser la partie requérante, faute par les parties défenderesses et ceux qui s'y trouvent de leur chef, de déguerpir de plein gré, à les en faire expulser à leurs frais, ces frais étant récupérables sur simple présentation de la quittance des ouvriers y employés;

- subsidiairement, voir condamner les parties défenderesses au paiement d'une astreinte de 150 euros par jour de retard de déguerpissement, payable à partir de la huitaine après la notification du jugement à intervenir et jusqu'à l'achèvement des opérations de déguerpissement ;
- voir condamner les parties défenderesses à payer à la partie requérante une indemnité de relocation aux termes de l'article 1760 du Code civil jusqu'à ce que le propriétaire aura retrouvé un locataire, sinon pour un délai contractuel de préavis de trois mois ;
- voir condamner les parties défenderesses à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part au paiement de l'entièreté des sommes dues, en ce compris les frais et dépens de l'instance ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 565/23.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) augmente sa demande d'un montant de 9.350 euros pour la période de janvier 2023 à février 2024. Il échet de lui en donner acte.

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

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la société SOCIETE1.) reproche aux parties défenderesses de ne plus procéder au paiement du loyer et du dernier de décompte de charges lui adressé en date du 15 juillet 2022 s'élevant à 295,01 euros. Le 27 septembre 2022 une convention aurait été conclue par les parties aux termes de laquelle les parties défenderesses se seraient engagées à lui régler le 1er de chaque mois une indemnité équivalente à un mois de loyer plus charges et une 2ème indemnité du même montant avant le 15 de chaque mois afin de rattraper les arriérés, de sorte qu'il ne resterait plus d'impayés à la fin de décembre 2022, à quitter irrévocablement les lieux au plus tard le 31 décembre 2022 et à les remettre en bon état conformément aux termes du contrat de bail. Aucun de ces engagements n'aurait été respecté, de sorte que les parties défenderesses seraient redevables à la partie requérante au titre des mensualités de mars à juin 2022 (4 x 850 euros) d'une somme de 3.400 euros ainsi que le montant de 295,01 euros au titre du décompte de charges. Elles devraient encore lui payer les arriérés de loyers redus pour la période de janvier 2023 à février 2024 d'un montant total de 9.350 euros. Le non-paiement du loyer et des charges constituerait une cause de résiliation du bail. Compte tenu des termes de la convention signée entre parties le 27 septembre 2022, il y aurait lieu de constater que la résiliation du bail serait intervenue à cette date. Subsidiairement, il y aurait lieu de prononcer la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs des parties défenderesses. La partie requérante réclame encore le paiement de 150 euros en guise d'astreinte à défaut pour les parties défenderesses de déguerpir ainsi qu'une indemnité de relocation.

PERSONNE3.) conteste les montants lui réclamés en faisant valoir qu'elle a quitté les lieux loués depuis longtemps ce dont la partie bailleuse aurait été informée. Elle aurait entamé une procédure de divorce à l'égard de PERSONNE2.) et n'aurait pas eu connaissance des arriérés lui actuellement réclamés. Subsidiairement, elle demande des délais de paiement.

PERSONNE2.) reconnaît qu'il redoit les arriérés de loyers et de charges et il demande à mettre son épouse hors cause du litige dès lors qu'elle n'occupe plus les lieux. Il insiste sur sa situation financière précaire et demande également des délais de paiement.

La société SOCIETE1.) donne à considérer que les deux parties défenderesses sont liées à son égard aux termes du contrat de bail.

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

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

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.

Conformément audit article, il appartient à la société SOCIETE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail à loyer conclu en date du 2 octobre 2006, prenant cours le 1er janvier 2007 jusqu'au 31 décembre 2008, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, la société SOCIETE2.) SCI a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un appartement au premier étage et une cave dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement le premier de chaque mois d'un loyer de 750 euros et d'une avance sur charges de 100 euros.

Par acte de vente notarié du 8 juillet 2022, la société SOCIETE1.) a acquis le prédit appartement.

#### *Quant à la résiliation unilatérale et quant au paiement des arriérés de loyers et de charges*

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 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 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.

De même, la résiliation est possible de manière unilatérale, sans intervention initiale du juge. Elle n'échappe cependant pas complètement au contrôle de ce dernier. En effet, si l'autre partie conteste la résiliation, la partie qui a procédé à la résiliation unilatérale doit saisir le juge en vue de faire valider la résiliation. Le contrôle du juge s'opère dès lors a posteriori.

Il appartient 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 du bail, et s'il l'estime fondée, il déclarera la résiliation unilatérale valable, respectivement il fera droit à la demande en résiliation judiciaire aux torts de l'autre partie, et dans le cas contraire, il déclarera la résiliation unilatérale abusive.

Au cas où la rupture est injustifiée, la responsabilité de son auteur est engagée.

Le non-paiement des loyers et avances mensuelles sur charges au terme convenu constitue une violation des obligations du locataire suffisamment grave justifiant la résiliation du contrat de bail.

En l'espèce, il résulte des pièces versées que par courrier du 26 juillet 2022, le bail a été résilié de manière unilatérale avec effet immédiat par la bailleuse en raison d'arriérés de loyers.

Aux termes d'une convention conclue en date du 27 septembre 2022, les parties ont convenu ce qui suit :

- le contrat de bail a été résilié avec effet au 26 juillet 2022 ;
- le locataire reste en souffrance de paiement de trois mois de loyers ;
- les parties ne vont pas appliquer les pénalités de retard à partir du 26 juillet 2022 sous condition que le locataire règle dorénavant au 1er de chaque mois une indemnité équivalente à un mois de loyer plus charges et une 2ème indemnité du même montant avant le 15 de chaque mois afin de rattraper les arriérés, de sorte qu'il ne reste pas d'impayés à la fin du mois de décembre 2022, que le locataire quitte irrévocablement les lieux au plus tard le 31 décembre 2022 et que le locataire remet les lieux en bon état conformément aux termes de son contrat de bail.

Etant donné que les parties défenderesses ne contestent pas les arriérés de loyers d'un montant de 3.400 euros au moment où la résiliation unilatérale est intervenue et compte tenu des termes précités de leur convention, il y a lieu de constater que la résiliation unilatérale du bail est valablement intervenue à la date du 26 juillet 2022 avec effet immédiat aux torts exclusifs des parties défenderesses.

Comme il est constant en cause que PERSONNE3.) n'occupe plus les lieux, la demande en déguerpissement et en expulsion forcée dirigée par la société SOCIETE1.) à son égard est à dire non fondée.

PERSONNE2.) est cependant condamné 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, un délai plus élargi n'étant aucunement justifié.

Au besoin, la société SOCIETE1.) 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 PERSONNE2.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Au vu des pièces versées, des renseignements fournis par la partie requérante à l'appui de ses pièces et en l'absence de preuve de paiement du montant réclamé, la demande de la société SOCIETE1.) en paiement est à dire fondée à concurrence du montant de 3.400 euros au titre des arriérés de loyers de mars à juin 2022, ainsi qu'à concurrence du montant de 295,01 euros au titre du décompte de charges de 2022, avec les intérêts légaux à partir du 31 août 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

D'après les dispositions de l'article 220 du Code civil, disposant que chacun des conjoints a pouvoir pour passer seul les contrats qui ont pour objet l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants, toute dette ainsi contractée par l'un oblige l'autre solidairement, de sorte qu'ils sont tenus solidairement au paiement du loyer et des charges locatives, ce qui constitue une dette ménagère.

PERSONNE3.) et PERSONNE2.) sont dès lors condamnés solidairement à payer à la société SOCIETE1.) le montant de de 3.400 euros ainsi que le montant de 295,01 euros, avec les intérêts légaux à partir du 31 août 2023, jusqu'à solde.

*Quant au paiement des indemnités d'occupation*

Au vu de la résiliation du bail avec effet au 26 juillet 2022, la société SOCIETE1.) ne saurait réclamer des arriérés de loyers suite à cette résiliation. Sa demande en paiement du montant de 9.350 euros au titre d'arriérés de loyers doit dès lors être requalifiée en demande en paiement d'indemnités d'occupation.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans le fait pour l'occupant sans droit ni titre de se maintenir indûment dans les lieux et de porter ainsi préjudice au légitime propriétaire en le privant de la jouissance de son bien. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire du seul fait de l'occupation.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux.

Comme la société SOCIETE1.) n'établit pas que PERSONNE3.) ait encore occupé les lieux donnés en location suite à la résiliation unilatérale du bail intervenue en date du 26 juillet 2022 avec effet immédiat, elle ne saurait être considérée comme occupante sans droit ni titre. La demande en paiement d'une indemnité d'occupation dirigée par la société SOCIETE1.) à l'égard de PERSONNE3.) est dès lors à déclarer non fondée.

PERSONNE2.) qui est devenu occupant sans droit ni titre depuis le 26 juillet 2022 redoit paiement d'une indemnité d'occupation.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation 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'absence de tout autre élément probant d'appréciation, il y a lieu de fixer l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE2.) à la somme de 850 euros.

PERSONNE2.) est en conséquence condamné à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 9.350 euros, avec les intérêts légaux à partir du 15 février 2024, jour de l'augmentation de la demande, jusqu'à solde.

Il y a lieu de rejeter pour être prématurée la demande de la société SOCIETE1.) tendant à condamner les parties défenderesses au paiement d'une « astreinte » de 150 euros par jour de retard de déguerpissement, alors que la demande tend à l'indemnisation d'un préjudice futur non encore établi à l'heure actuelle.

#### *Quant à l'indemnité de relocation*

Il y a lieu de relever que destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur, l'indemnité de relocation est expressément prévue par l'article 1760 du Code civil, en ces termes : « en cas de résiliation

par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus. »

L'indemnité de relocation a pour finalité de réparer uniquement la perte de loyer pendant le délai requis pour la relocation, elle ne saurait englober l'avance mensuelle des charges locatives.

Cependant, en l'état, il n'est pas possible de déterminer la durée nécessaire à la relocation de l'immeuble. Il n'est pas à exclure que l'objet du bail puisse être reloué prochainement dès la libération définitive des lieux. Tendante à la réparation d'un dommage futur, non établi à l'heure actuelle et qui ne saurait être considéré comme la prolongation nécessaire de la situation actuelle, la demande en paiement d'une indemnité de relocation est prématurée, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y faire droit.

#### *Quant aux délais de paiement*

L'article 1244 du Code civil dispose que le débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible. Les juges peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement, et surseoir à l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état.

Les délais de paiement sont ainsi des moyens exceptionnels et facultatifs que la loi permet d'octroyer pour venir en aide à un débiteur malheureux en reportant ou en échelonnant le paiement de la dette. Ces moyens doivent être utilisés avec modération, le principe étant que le débiteur doit exécuter l'obligation immédiatement, sauf le cas où un terme est fixé par la loi ou la convention entre parties. Le juge doit avoir égard à la situation des parties et peut octroyer les délais de grâce au débiteur malheureux et de bonne foi.

Le délai de grâce prévu à l'article 1244 du Code civil n'est à accorder que s'il apparaît comme vraisemblable qu'à l'expiration du terme de grâce sollicité, le débiteur pourra s'acquitter intégralement de sa dette, ce qui présuppose qu'il soumette à la juridiction saisie une projection approximative de l'évolution future de sa situation financière et en fonction de cette projection indique la durée requise du terme de grâce sollicité.

En l'espèce, les parties défenderesses ne fournissent ni des indications précises sur l'ensemble de leur situation financière actuelle, ni sur l'évolution future de cette situation. Par ailleurs, elles ne versent aucune pièce justifiant leurs dires. Le Tribunal ne se trouve donc pas en mesure d'apprécier la situation financière actuelle des parties défenderesses, ni son évolution à court ou moyen terme.

Leur demande tendant à l'octroi de délais de paiement est par conséquent à rejeter.



### *Quant aux demandes accessoires*

La société SOCIETE1.) n'établissant pas avoir rempli la condition d'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sa demande en octroi d'une indemnité de procédure est à dire non fondée.

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.

Les parties défenderesses succombant au litige sont à condamner in solidum aux frais et dépens de l'instance.

### **PAR CES MOTIFS**

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

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA recevable et partiellement fondée, constate que la résiliation unilatérale du bail conclu par les parties est valablement intervenue aux torts exclusifs de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) à la date du 26 juillet 2022 avec effet immédiat,

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés 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, autorise la société anonyme SOCIETE1.) SA à faire expulser PERSONNE2.) des lieux occupés 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 PERSONNE2.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

condamne solidairement PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de de 3.400 euros ainsi que le montant de 295,01 euros, avec les intérêts légaux à partir du 31 août 2023, jusqu'à solde,

condamne PERSONNE2.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 9.350 euros, avec les intérêts légaux à partir du 15 février 2024, jusqu'à solde,

pour le surplus, déboute la société anonyme SOCIETE1.) SA de ses demandes,

rejette pour être prématurées la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en paiement d'une « astreinte » et d'une indemnité de relocation,

rejette la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en octroi de délais de paiement,

dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en octroi d'une indemnité de procédure,

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

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) in solidum aux frais et dépens de l'instance.

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