

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1068/24  
L-BAIL-374/23

### Audience publique du 20 mars 2024

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

**PERSONNE1.)**, demeurant à **L-ADRESSE1.)**

#### parties demanderesses

comparant par Maître Pierre-Alain HORN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Hanan GANA-MOUDACHE, avocate à la Cour, les deux demeurant à Differdange

e t

la société **SOCIETE1.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

#### partie défenderesse

comparant par Maître Alex ENGEL, 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 Luxembourg en date du 5 juin 2023.

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

Lors de la prédite audience, Maître Alex ENGEL se présenta pour la société SOCIETE1.) SARL et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 16 octobre 2023, puis au 22 novembre 2023 et ensuite au 19 février 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Pierre-Alain HORN, en remplacement de Maître Hanan GANA-MOUDACHE, et Maître Alex ENGEL 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 5 juin 2023, PERSONNE1.) a fait convoquer la société SOCIETE1.) SARL à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir constater la résiliation abusive du contrat de bail et l'expulsion illégale du requérant des lieux loués, et de s'entendre condamner à lui payer la somme de 1.800 euros à titre d'indemnisation du préjudice matériel et la somme de 2.500 euros à titre d'indemnisation du préjudice moral.

Le requérant sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, et il demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) expose que suivant contrat de bail conclu en date du 6 janvier 2022 pour une durée de douze mois, renouvelable par tacite reconduction par périodes de six mois, il a pris en location auprès de la société SOCIETE1.) SARL une chambre dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 450 euros et d'une avance sur charges locatives d'un montant de 100 euros par mois.

Au cours du mois de février 2023, sans préjudice quant à la date exacte, il serait parti en vacances, et à son retour il aurait constaté que la serrure de sa chambre avait été changée et que ses affaires personnelles avaient été mises dehors par PERSONNE2.).

Il aurait ensuite réussi de rentrer dans sa chambre et il aurait fait changer la serrure.

Néanmoins, PERSONNE2.) aurait fait casser la porte de sa chambre pour l'expulser avec ses affaires sans l'existence d'une décision de justice, et sa chambre aurait été relouée le 20 mars 2023 à PERSONNE3.), alors qu'il aurait encore existé un contrat de bail en cours entre lui-même et la défenderesse.

En dépit d'une mise en demeure du 27 avril 2023 et d'une plainte pénale déposée auprès de Monsieur le Procureur d'Etat de Luxembourg, la société SOCIETE1.) SARL ne serait pas revenue sur sa décision, de sorte qu'il se serait retrouvé dans la rue et sans logement, alors qu'il n'aurait commis aucune faute.

Il y aurait partant lieu de constater que la société SOCIETE1.) SARL a procédé à une résiliation abusive du contrat de bail ayant lié les parties, et qu'elle a manqué à ses obligations de délivrer au preneur la chose louée et de faire jouir paisiblement le preneur des lieux loués prévues par l'article 1719 du code civil, et à son obligation d'exécution de bonne foi des conventions prévue par l'article 1134 du code civil.

PERSONNE1.) soutient qu'en raison des manquements commis par la défenderesse, il aurait subi un préjudice matériel de 1.800 euros, équivalent à quatre mois de loyer, et un préjudice moral qu'il évalue au montant de 2.500 euros.

La société SOCIETE1.) SARL demande à voir débouter le requérant de sa demande, et elle sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Elle conteste la version des faits présentée par la partie adverse, en expliquant qu'elle serait l'exploitant du restaurant qui serait géré par PERSONNE2.), une personne qui serait très investie dans l'aide aux réfugiés syriens, et qu'à cette fin, les chambres seraient louées à ces réfugiés pour un loyer très modeste.

Conformément aux articles 3 et 8 du contrat de bail, ces chambres ne pourraient être occupées que par le locataire seul et la sous-location serait interdite.

Or, il se serait avéré qu'PERSONNE1.) a procédé à la sous-location illégale de sa chambre à PERSONNE3.), un autre réfugié syrien, et ceci pour un loyer correspondant au double de celui qu'il devait régler lui-même, ce qui serait dûment prouvé par l'attestation testimoniale établie par PERSONNE3.).

Il serait également prouvé par cette attestation testimoniale que c'est le requérant lui-même qui aurait cassé la porte de la chambre et qu'il aurait sorti des affaires appartenant à PERSONNE3.) de cette chambre.

La défenderesse souligne que la plainte pénale déposée par PERSONNE1.) aurait été classée sans suite.

Compte tenu des manquements graves commis par le requérant, ce serait à bon droit qu'elle a procédé à la résiliation du bail avec effet immédiat, et il y aurait partant lieu de déclarer la résiliation justifiée et de débouter le requérant de sa demande.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) SARL conteste le préjudice moral invoqué en son principe, en faisant valoir que le requérant ne verserait aucune pièce justificative à l'appui de sa demande et n'expliquerait pas à quoi correspondrait ce préjudice.

Elle conteste également le préjudice matériel invoqué en son principe au motif que le loyer non payé ne constituerait pas une perte dans le chef du requérant.

Le requérant réplique que les accusations de la société SOCIETE1.) SARL seraient purement gratuites et non étayées par une quelconque pièce probante. En effet, l'auteur de l'attestation testimoniale serait un salarié de la société SOCIETE1.) SARL de sorte qu'il serait douteux que tout ce qu'il dit soit vrai.

La version des faits présentée par la société SOCIETE1.) SARL contiendrait, ensuite, plusieurs incohérences, à savoir (i) qu'il ne serait pas logique que PERSONNE2.) ait soudainement voulu légaliser la situation d'une partie tierce (ii) que le courrier de résiliation a été adressé à l'adresse du logement, alors que la défenderesse prétend que le requérant n'y aurait plus logé et (iii) que la défenderesse n'a pas répondu à son courrier de contestation de la résiliation.

Il relève encore que le fait que sa plainte pénale ait été classée sans suite serait dépourvu de pertinence.

La défenderesse conteste que PERSONNE3.) serait son salarié.

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 conclu en date du 6 janvier 2022 pour une durée de douze mois, renouvelable par tacite reconduction par périodes de six mois, ayant pris effet le 4 janvier 2022, la société SOCIETE1.) SARL a donné en location à PERSONNE1.) une chambre n°6 dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 450 euros et d'une avance sur charges locatives d'un montant de 100 euros par mois.

Par courrier recommandé du 22 mars 2023, la société SOCIETE1.) SARL a procédé à la résiliation avec effet immédiat du contrat de bail existant entre parties.

Il est de principe que le contrat de bail à durée déterminée prend fin à l'expiration du terme. Si le bail est à durée déterminée, les parties ne peuvent en principe y mettre fin unilatéralement avant l'échéance convenue.

Toutefois, 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 en justice la résiliation du bail pour inexécution fautive, 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, 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. La charge de la preuve du manquement invoqué incombe à la partie qui s'en prévaut.

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.

Aux termes de son courrier de résiliation, la société SOCIETE1.) SARL reproche à PERSONNE1.) l'infraction grave aux articles 3 et 8 du contrat de bail interdisant la sous-location sans l'accord exprès du bailleur et le maintien d'autres personnes de manière prolongée dans l'immeuble, en ayant laissé les clefs à une personne irresponsable qui aurait laissé entrer des personnes dangereuses, à savoir des personnes droguées et armées, qui auraient mis en danger la vie des autres habitants de l'immeuble, et notamment le 14 mars 2023, où il y aurait eu deux agressions physiques de la part de ces personnes contre d'autres locataires de l'immeuble, et en ayant sous-loué la chambre sans son accord à PERSONNE3.).

L'article 3 du contrat de bail dispose que la chambre est destinée à l'occupation exclusive du seul locataire, et en vertu de l'article 8 du contrat de bail, la sous-location sans l'accord écrit préalable exprès du bailleur est interdite.

En guise de preuve des manquements reprochés, la société SOCIETE1.) SARL se prévaut de l'attestation testimoniale établie par PERSONNE3.), dont le prétendu lien de subordination avec la requérante laisse d'être prouvé, de sorte que le contenu de cette attestation testimoniale, qui établit à suffisance de droit la sous-location interdite, n'est pas à examiner avec une circonspection particulière.

Cette seule violation contractuelle est, au vu des circonstances de l'espèce, à considérer comme suffisamment grave pour justifier la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs d'PERSONNE1.).

Il s'ensuit que la résiliation unilatérale du bail avec effet immédiat effectuée par la société SOCIETE1.) SARL est à déclarer justifiée, et que celle-ci pouvait partant valablement procéder à l'expulsion d'PERSONNE1.) des lieux loués, de sorte qu'un manquement de la défenderesse aux articles 1719 et 1134 du code civil laisse d'être établi et que la demande d'PERSONNE1.) en indemnisation est à déclarer non fondée.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) SARL l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 750 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, tandis qu'PERSONNE1.) ne peut pas prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure et qu'il est partant à débouter de sa demande de ce chef.

### **Par ces motifs**

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

**déclare** la demande recevable ;

la **déclare** non fondée et en déboute ;

**condamne** PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure de 750 (sept cent cinquante) euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

**déboute** PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

**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