

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1299/24  
L-BAIL-801/23

-assistance judiciaire accordée à PERSONNE1.)-

**Audience publique du 17 avril 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

1 ) PERSONNE2.), et

2 ) PERSONNE3.), les deux demeurant à L-ADRESSE1.)

**parties demanderesses**

sub 1) représenté par son épouse PERSONNE3.), en vertu d'une procuration écrite

sub 2) comparant en personne, assistée par PERSONNE4.), lui servant d'interprète

e t

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.)

**partie défenderesse**

représenté par la société CERNO SARL, société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois, inscrite au barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2330 LUXEMBOURG, 142, boulevard de la Pétrusse, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B215456, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Cora MAGLO, assistée de Maître Sarah BESSAH, avocate, les deux demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience par Maître Sarah BESSAH, avocate, en remplacement de Maître Cora MAGLO, avocate à la Cour, les deux 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 27 novembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 15 janvier 2024.

Lors de la prédite audience, la société CERNO SARL se présenta pour PERSONNE1.) tandis que les parties demandresses furent représentées par PERSONNE3.). L'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 18 mars 2024.

Lors de la dernière audience, PERSONNE3.), représentant également son mari PERSONNE2.) en vertu d'une procuration écrite, était assistée par PERSONNE4.), lui servant d'interprète, cette dernière ayant prêté le serment de traduire fidèlement les discours entre parties. Maître Sarah BESSAH, en remplacement de Maître Cora MAGLO, cette dernière en représentation de la société CERNO SARL, et PERSONNE3.) 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 27 novembre 2023, les époux PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir prononcer la résiliation du bail existant entre parties aux torts exclusifs du défendeur et de s'entendre condamner à déguerpir immédiatement des lieux loués.

Les requérants font valoir qu'ils ont donné en location à PERSONNE1.) une chambre privative et des parties communes dans un appartement sis à L-ADRESSE2.).

En dépit du fait qu'il serait expressément stipulé au contrat de bail que la chambre, qui n'aurait qu'une surface de 14 m<sup>2</sup>, est réservée au logement d'une seule personne, le défendeur y aurait également logé son épouse et ses trois enfants, ce qui constituerait une faute grave de PERSONNE1.) à ses obligations de locataire justifiant la résiliation du contrat de bail et sa condamnation à déguerpir des lieux loués.

PERSONNE1.) ne conteste pas la sur-occupation prohibée des lieux loués et le bien-fondé de la demande en résiliation du bail, tout en précisant qu'il n'aurait pas été prévu que son épouse et ses enfants, qui auraient auparavant été logés à ADRESSE3.), viennent le rejoindre, mais qu'ils y auraient été contraints étant donné qu'ils auraient été obligés de quitter le logement d'ADRESSE3.).

Il demande, en revanche, à se voir accorder un délai de déguerpissement de six mois en expliquant qu'il serait à la recherche d'un nouveau logement, ce qui serait toutefois compliqué étant donné qu'il se trouverait au chômage et qu'il doit trouver un logement pouvant accueillir cinq personnes. Il donne encore à considérer qu'il paie régulièrement son loyer.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) s'opposent à voir accorder un délai de déguerpissement de six mois au défendeur, au motif que depuis l'introduction de la demande en justice, PERSONNE1.) aurait déjà bénéficié d'un long délai de déguerpissement, mais ils disent être d'accord avec un délai de déguerpissement de deux mois.

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 28 avril 2023 pour une durée de six mois, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> mai 2023, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont donné en location à PERSONNE1.) une chambre privative et des parties communes dans un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 900 euros et d'une avance sur charges de 100 euros par mois.

Il est notamment stipulé à l'article 2 du contrat de bail que « *Il (le locataire) déclare également qu'il les (les lieux loués) occupera par 1 personne, il est strictement interdit de loger plus que 1 personne dans la chambre. Tout changement du nombre d'occupants devra être mentionné par écrit au bailleur qui se réservera le droit d'accepter ou refuser* ».

Aux termes de l'article 1728 du code civil, le preneur est tenu à deux obligations principales, premièrement d'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention, deuxièmement de payer le prix du bail aux termes convenus.

Conformément à l'article 1184 du même code, si l'une des parties ne satisfait pas à ses obligations, l'autre partie a le choix ou bien de forcer son cocontractant à l'exécution de la convention ou de demander la résolution du contrat avec, le cas échéant, l'allocation de dommages et intérêts. Il est de principe que le juge du fond apprécie souverainement si les manquements d'une partie à ses obligations contractuelles sont d'une gravité suffisante pour motiver la résolution du contrat, la gravité des infractions aux clauses du bail s'appréciant au jour où le juge statue sur la demande de résiliation judiciaire.

L'obligation d'user de la chose louée en bon père de famille consiste pour le locataire d'occuper paisiblement les lieux et conformément à leur destination. Elle s'impose tant à l'égard du bailleur que des autres locataires ou voisins.

Ainsi, le preneur doit veiller à ne pas compromettre la jouissance paisible des autres occupants. Il doit s'abstenir de tout comportement préjudiciable, éviter les inconvénients anormaux de manière générale, tout abus de jouissance (cf. Les Nouvelles, Le louage de choses, no 739).

Il est en l'espèce constant en cause qu'en violation de ce qui est stipulé au contrat de bail, les lieux loués sont occupés par cinq personnes, dont deux adultes et trois enfants dont un nouveau-né.

Or, l'occupation continue d'une chambre par cinq personnes n'est pas à considérer comme constituant une occupation paisible et conforme à la destination des lieux, étant donné qu'une chambre, de par sa taille réduite et par le fait qu'il ne s'agit que d'une seule pièce, n'est pas destinée à abriter de manière continue cinq personnes dont deux adultes et trois enfants dont un nouveau-né, ce d'autant plus qu'en l'espèce le logement comprend plusieurs chambres et que la cuisine, la salle de douche et le WC constituent des pièces communes à tous les occupants de l'appartement.

Le tribunal considère que cette sur-occupation constitue un manquement qui est, à lui seul, suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail aux torts exclusifs de PERSONNE1.).

Il s'ensuit qu'il y a lieu de prononcer la résiliation du bail conclu entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et d'ordonner son déguerpissement avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef, sauf à lui accorder, compte tenu du fait qu'il résulte des pièces du dossier qu'il s'acquitte régulièrement du paiement du loyer et qu'il est à la recherche d'un nouveau logement, même si cette recherche pourrait être plus active, un délai de déguerpissement de trois mois à partir de la notification du présent jugement afin de lui permettre de se reloger.

### **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 ;

**déclare** la demande en résiliation du bail et en déguerpissement fondée ;

**prononce** la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.) ;

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

au besoin, **autorise** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

**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