

**Audience publique du vingt et un novembre deux mille onze**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit:

Dans la cause entre:

**SOC.1.) s.à r.l.**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...)

**partie demanderesse**

comparant par Maître Jessica HENRIOT, avocate en remplacement de Maître Claude PAULY, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

A.), demeurant à L-(...), (...)

**partie défenderesse**

comparant par Maître Pierre MEDINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

-----  
-

**F a i t s :**

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 23 août 2011.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 5 septembre 2011.

A l'appel de la cause à la prédite audience, les mandataires des parties se présentaient et l'affaire fut fixée.

A l'audience du 7 novembre 2011 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, les mandataires des parties se présentaient et 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 de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 23 août 2011, la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** s.à r.l. a régulièrement fait convoquer **A.)** à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège pour voir déclarer résilié le bail entre parties, pour voir ordonner son déguerpissement et pour s'entendre condamner à la somme de 750 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Suivant contrat écrit du 21 février 2011, la demanderesse a donné en location à **A.)** une chambre meublée moyennant un prix de 420 EUR par mois. Ce contrat a été conclu pour une durée de douze mois et a pris effet le 21 février 2011.

**A.)** conclut en ordre principal à l'irrecevabilité de la demande pour avoir été introduite par voie de requête sur base de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Il estime en effet qu'il s'agit en l'espèce d'une chambre meublée sise dans une pension-café régie par l'article 5 la loi du 17 juillet 1960 portant institution d'un statut de l'hôtellerie et que dès lors, la loi du 21 septembre 2006 ne saurait s'appliquer en l'espèce.

L'article 5 de la loi du 17 juillet 1960 prévoit qu'en dehors des conditions prévues aux articles 3 et 4 relatifs à l'équipement des établissements qui sont destinés à héberger, les hôtels devront disposer de dix chambres destinées normalement aux voyageurs.

Le contrat de louage est défini à l'article 1709 du Code Civil comme étant le contrat par lequel une partie s'engage à faire jouir l'autre partie d'une chose pendant un certain temps moyennant un prix déterminé appelé loyer. Si le bail porte sur un immeuble, le contrat prend le nom de bail. Le bail implique en outre deux éléments essentiels : la chose, dont le bailleur s'oblige à faire jouir le preneur et le prix, que le preneur s'engage à payer.

En l'occurrence, le contrat entre parties est intitulé « *contrat de bail* ».

Aux termes de l'article 1134 du Code Civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Par ailleurs, l'article 1156 du Code Civil prévoit qu'on doit, dans les conventions, rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral. La qualification juridique d'un contrat ou de tout acte juridique généralement quelconque incombe au juge.

Force est de constater que les parties demanderesse et défenderesse figurent au contrat comme bailleur respectivement comme locataire. Par ailleurs, concernant l'objet du bail, il est mentionné que le bailleur loue au locataire une chambre meublée. Quant à la durée, il est mentionné que le présent bail commence le 21 février 2011 et qu'il est conclu pour une

durée de douze mois avec la stipulation qu'il est prorogé par tacite reconduction d'année en année à moins qu'une des parties ne le dénonce au moins un mois avant son expiration.

Il est en outre fixé un loyer mensuel de 420 EUR. Le document signé entre parties contient par ailleurs toutes les clauses usuelles d'un contrat de bail classique et stipule en outre une garantie locative de 200 EUR.

Eu égard à tous ces éléments, il convient d'en tirer la conséquence que les parties ont voulu conclure un contrat de bail normal. Il ne résulte en outre pas du contrat, et il n'est pas soutenu en cause, que des services accessoires soient fournis à la personne logée. Le fait que cette dernière a dû payer une garantie locative exclut par ailleurs l'affirmation du défendeur qu'il s'agit d'un contrat d'hôtellerie.

Il est dès lors établi qu'il était dans l'intention des parties de conclure un contrat de bail d'habitation de sorte que la demande introduite par voie de requête est à déclarer recevable.

La partie requérante conclut ensuite à la résiliation du bail pour abus de jouissance.

Elle explique que **A.)** n'use pas des lieux en bon père de famille. Elle fait état d'altercations soit avec les autres occupants de l'immeuble soit avec les propriétaires. Elle argumente que ces incidents se sont manifestés par des insultes et des menaces. En outre, pendant la journée du 18 août 2011, le locataire se serait disputé avec son amie **B.)** et que les cris de ces personnes auraient été tels qu'il était de craindre que la violence de **A.)** devienne physique. Sur ce, Monsieur **C.)**, un des gérants de la société demanderesse, décida d'intervenir. C'est alors que **A.)** aurait lancé des menaces à l'encontre de ce dernier et aurait lancé des objets à travers la chambre. Seule l'intervention de la police aurait pu faire cesser le comportement violent de **A.)**.

La demanderesse prétend que malgré avertissements verbaux et courriers recommandés, le comportement inapproprié de **A.)** n'aurait pas cessé.

Elle demande dès lors de voir résilier le bail entre parties pour motif grave.

Aux termes de l'article 1728 du Code Civil, le preneur est tenu 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.

Tout abus grave et anormal justifie la rupture du bail. Commet des abus de nature à entraîner la résiliation du bail, le preneur qui compromet la jouissance paisible des autres occupants ; le déguerpissement peut être ordonné pour «tapages violents et répétés troublant le repos des habitants, ou pour des actes scandaleux commis par le preneur ou par les personnes qu'il héberge, troublant les voisins dans leur dignité ou dans leur tranquillité.» ( cf. Les Nouvelles, n° 395 et svts )

En l'occurrence, **A.)** conteste en bloc les allégations de la bailleresse.

Il estime que la bailleresse resterait en défaut de rapporter la moindre preuve de ses affirmations.

Pour étayer ses dires, la société **SOC.1.)** s.à r.l. formule l'offre de preuve suivante :

*« Monsieur A.) perturbe la tranquillité des autres locataires. Régulièrement, il lui arrive de consommer de l'alcool, puis se met à crier, à insulter les autres locataires. D'ailleurs, en raison du comportement violent de Monsieur A.), la police a dû intervenir. Les autres locataires ne se sentent plus en sécurité dans de telles conditions et souhaitent que Monsieur A.) parte. »*

A.) conclut au rejet de cette offre de preuve pour être imprécise et non pertinente.

Force est d'abord de constater que le courrier du 18 juin 2001 adressé à A.) ne fait que relater des faits isolés et imprécis et qui ne sont corroborés par aucun autre élément de la cause.

La demanderesse ne verse en outre aucun procès-verbal de police de nature à prouver qu'elle aurait fait appel aux forces de l'ordre.

L'offre de preuve est en outre à rejeter pour défaut de précision. Elle est conçue dans des termes vagues et imprécis et ne tend en effet pas à prouver des faits détaillés. Elle ne donne en outre aucune indication de date quant à leur survenance.

Dans ces conditions, il n'est pas prouvé que A.) n'ait pas usé des lieux en bon père de famille.

La demande en résiliation est dès lors à déclarer non fondée.

Il en va de même de la demande en déguerpissement.

La société demanderesse réclame encore la somme de 750 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile. A.) réclame de son côté la somme de 500 EUR sur la même base.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. ( Cour de Cassation française, 2<sup>e</sup> chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172 )

En l'occurrence, les demandes de la société **SOC.1.)** s.à r.l. et de A.) basées sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile sont à déclarer non fondées.

### **Par ces motifs:**

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

**reçoit** la demande ;

la **déclare** recevable ;

la **dit** non fondée et en déboute ;

**déboute** la société **SOC.1.)** s.à r.l. et **A.)** de leurs demandes sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

**laisse** les frais à charge de la société **SOC.1.)** s.à r.l.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Nous, Danielle SCHWEITZER, Juge de paix, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Danielle SCHWEITZER

Martine SCHMIT