

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. /24  
Dossier no. L-BAIL-361/24

## AUDIENCE PUBLIQUE DU 10 OCTOBRE 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.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie demanderesse**, représentée par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Dogan DEMIRCAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

comparant par Maître Dogan DEMIRCAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

### ET

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

**partie défenderesse**, ne comparant pas.

---

### 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 17 mai 2024.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 20 juin 2024.

Après une remise, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 3 octobre 2024 lors de laquelle elle fut retenue.

A cette audience, Maître Dogan DEMIRCAN, qui se présenta pour la société SOCIETE1.) SARL, fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE1.) ne comparut pas.

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 SUIVIT

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

Suivant contrat de bail conclu en date du 15 septembre 2023, ayant pris effet au 15 septembre 2023 pour une durée d'une année jusqu'au 14 septembre 2024, bail renouvelable par tacite reconduction de mois en mois, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après désignée : la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) une chambre meublée no 7 au 2<sup>ème</sup> étage se trouvant dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer fixé à 1.000 euros et d'une avance sur charges de 100 euros.

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

Par requête déposée en date du 17 mai 2024, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation d'PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir déclarer résilié le contrat bail conclu par les parties ;
- voir ordonner le déguerpissement d'PERSONNE1.) des lieux loués, avec tous ceux qui occupent les lieux de son chef dans les 15 jours du prononcé du jugement à intervenir, sinon faute par eux de ce faire dans le délai imparti, voir d'ores et déjà autoriser la partie requérante à les en faire expulser à l'aide de la force publique et à mettre leurs effets sur le carreau, les frais en résultant récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante le montant total de 4.400 euros à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts légaux à partir de la date de la demande en justice, jusqu'à solde ;

- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de relocation de trois mois de loyers, soit 3.300 euros ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 361/24.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) a fait préciser qu'elle demandait au tribunal de déclarer résilié le bail avec effet au 1<sup>er</sup> avril 2024 suite à la résiliation unilatérale du bail et elle a augmenté sa demande à 9.900 euros au titre d'arriérés de loyers, d'avances sur charges et d'indemnités d'occupation redus.

Il échet de lui en donner acte.

Il résulte des annotations sur le récépissé établi par les services postaux que le pli recommandé ayant contenu la convocation pour l'audience a été réceptionné en mains propres par la partie défenderesse. Elle n'a cependant pas comparu à l'audience, de sorte qu'il convient de statuer contradictoirement à son égard en application de l'article 79, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile.

#### **C. L'argumentaire de la partie requérante :**

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la partie requérante fait valoir que la partie défenderesse lui redoit des arriérés de loyers et d'avances sur charges ainsi que des indemnités d'occupation. Le non-paiement des loyers constituerait un motif grave justifiant la résiliation du bail, de sorte que la résiliation unilatérale du bail intervenue à l'initiative de la bailleresse serait à confirmer.

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

La demande de la société SOCIETE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

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.

Suivant contrat de bail conclu en date du 15 septembre 2023, ayant pris effet au 15 septembre 2023 pour une durée d'une année jusqu'au 14 septembre 2024, bail renouvelable par tacite

reconduction de mois en mois, la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) une chambre meublée no 7 au 2<sup>ème</sup> étage se trouvant dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer fixé à 1.000 euros et d'une avance sur charges de 100 euros.

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.

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.

Par courrier de son mandataire du 25 mars 2025, la société SOCIETE1.) a fait résilier le contrat de bail avec effet au 1<sup>er</sup> avril 2024 pour non-paiement des loyers et des avances sur charges redus pour les mois de février et de mars 2024.

Compte tenu de ce non-paiement du loyer et des avances sur charges, il échet de retenir que c'était à bon droit que la bailleuse a procédé à la résiliation unilatérale du bail avec effet au 1<sup>er</sup> avril 2024 aux torts exclusifs du locataire, de sorte qu'il y a lieu de déclarer résilié le bail conclu par les parties avec effet au 1<sup>er</sup> avril 2024.

La demande de la société SOCIETE1.) tendant au déguerpissement d'PERSONNE1.) est également à dire fondée et ce dernier est condamné à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement.

Au besoin, la société SOCIETE1.) est autorisée à faire expulser PERSONNE1.) 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 occupés, dans la forme légale et aux frais de la partie défenderesse, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

En l'absence d'une preuve de paiement des arriérés de loyers et des avances sur charges réclamés pour les mois de février et de mars 2024, la demande de la société SOCIETE1.) en paiement desdits arriérés est à dire fondée à concurrence de la somme totale de 2.200 euros et PERSONNE1.) est en conséquence condamné à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 2.200 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour du dépôt de la requête, soit le 17 mai 2024, jusqu'à solde.

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.

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.

Au vu de la résiliation du bail avec effet au 1er avril 2024 et au vu du fait que la partie défenderesse occupe les lieux loués depuis cette date sans droit, ni titre, elle redoit à la partie requérante une indemnité d'occupation mensuelle fixée à 1.000 euros, les charges locatives n'étant pas prises en considération pour la fixation de l'indemnité d'occupation.

La demande de la société SOCIETE1.) en paiement d'une indemnité d'occupation est à dire fondée à concurrence de la somme totale de 7.000 euros, correspondant aux indemnités d'occupation rédues pour les mois d'avril, de mai et de juin, de juillet, d'août, de septembre et d'octobre 2024.

La partie défenderesse est donc condamnée à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 7.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 3 octobre 2024, jour de l'augmentation de la demande, jusqu'à solde.

S'agissant de 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.

Au vu de l'issue du litige, la demande de la partie requérante en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 350 euros.

La partie défenderesse est dès lors condamnée à payer à la partie requérante le montant de 350 euros.

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.

La partie défenderesse succombant au litige est à condamner 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,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL recevable et partiellement fondée,

constate que la résiliation unilatérale du bail est valablement intervenue aux torts exclusifs d'PERSONNE1.) avec effet au 1er avril 2024,

constate qu'PERSONNE1.) occupe les lieux loués sans droit ni titre depuis cette date,

partant, condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai d'un mois à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, autorise la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à faire expulser PERSONNE1.) des lieux occupés dans la forme légale et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais d'PERSONNE1.) récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 2.200 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, avec les intérêts légaux à partir du 17 mai 2024, jusqu'à solde,

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE1.) à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à partir du mois d'avril 2024 à 1.000 euros,

condamne donc PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme totale de 7.000 euros à titre d'indemnités d'occupation, avec les intérêts légaux à partir du 3 octobre 2024, jusqu'à solde,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de sa demande en octroi d'une indemnité de relocation,

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 350 euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 350 euros,

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

condamne PERSONNE1.) 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