

Texte pseudonymisé

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

**Rép. no. 3980/24**

**Dossier no. L-BAIL-453/24**

## **AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 12 DECEMBRE 2024**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, 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**, comparant par Maître Jean-Xavier MANGA, avocat, demeurant à Luxembourg,

### **ET**

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

**partie défenderesse**, faisant défaut.

---

### **FAITS**

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 25 juin 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 12 août 2024 à 09.00 heures, salle JP.1.19.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 17 octobre 2024, lors de laquelle Maître Jean-Xavier MANGA se présenta pour la partie demanderesse, tandis que la partie défenderesse fit défaut.

Le mandataire de la partie demanderesse fut entendu en ses moyens et conclusions. Le tribunal prit l'affaire en délibéré, prononça la rupture du délibéré en date du 24 octobre 2024 et refixa l'affaire à l'audience publique du 21 novembre 2024 pour continuation des débats.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 21 novembre 2024 lors de laquelle Maître Maître Jean-Xavier MANGA se présenta pour la partie demanderesse, tandis que la partie défenderesse fit défaut.

Le mandataire de la partie demanderesse fut entendu en ses 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 a été fixé

## **LE JUGEMENT QUI SUIVIT**

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

Suivant contrat de bail conclu en date du 1<sup>er</sup> février 2023, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> février 2023 pour une durée d'un mois, 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 9 avec toilette et salle de bain privée, avec jouissance de la cuisine en commun, dans l'immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement le premier de chaque mois d'un loyer de 1.000 euros pour l'occuper ensemble avec sa fille PERSONNE2.).

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

Par requête déposée en date du 25 juin 2024, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir résilier le contrat de bail conclu par les parties aux torts exclusifs de la partie défenderesse ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir et à défaut de ce faire dans le délai imparti, la voir expulser par la force publique et voir mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais de la partie défenderesse récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-BAIL-453/24.

Il résulte du récépissé de la lettre recommandée de convocation que PERSONNE1.), qui n'était pas présente lors des plaidoiries, n'a pas été touchée à personne, de sorte que conformément à l'article 79, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer par défaut à son égard.

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

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la société SOCIETE1.) fait valoir que PERSONNE1.) a logé d'autres personnes dans les lieux loués contrairement aux stipulations contractuelles du contrat de bail. Elle occuperait la chambre louée avec un dénommé PERSONNE3.) tel que cela résulterait du certificat de résidence élargi. La partie requérante aurait été convoquée par la police des bâtisses pour se conformer aux dispositions légales applicables en matière de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location. Nonobstant mises en demeure, la partie défenderesse refuserait de se conformer aux stipulations du contrat de bail. Comme la partie défenderesse serait en défaut de respecter ses obligations contractuelles d'habiter seule la chambre louée, la résiliation du contrat de bail devrait être prononcée.

#### **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.

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, en vertu de 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.

Il appartient ainsi 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, respectivement il débouterà la partie requérante de sa demande en résiliation judiciaire.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 1<sup>er</sup> février 2023, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> février 2023 pour une durée d'un mois, bail renouvelable par tacite reconduction de mois en mois, la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) une chambre meublée no 9 avec toilette et salle de bain privée, avec jouissance de la cuisine en commun, dans l'immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement le premier de chaque mois d'un loyer de 1.000 euros pour l'occuper ensemble avec sa fille PERSONNE2.).

Il résulte de l'article 3 du contrat de bail conclu par les parties que le bailleur est en droit de résilier le contrat en cas de sous-location sans autorisation préalable du bailleur et lorsque le locataire occupe la chambre meublée avec une autre personne.

Il résulte du certificat de résidence élargi établi en date du 24 juin 2024 que PERSONNE1.) occupe la chambre louée ensemble avec un dénommé PERSONNE3.).

Comme il ne résulte d'aucun élément du dossier que cette occupation de la chambre louée par PERSONNE3.) ait été autorisée par la bailleuse, il échet de retenir que PERSONNE1.) n'a pas respecté les stipulations contractuelles découlant du contrat de bail. Par ailleurs, il résulte des courriers de la Ville de Luxembourg adressés à la société SOCIETE1.) que cette occupation non-autorisée contrevient également aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation fixés par la loi du 20 décembre 2019.

Il échet donc de retenir que la partie défenderesse a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail. Il y a partant lieu de prononcer la résiliation du bail conclu entre parties pour faute grave dans le chef de la partie défenderesse et de la condamner à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef, dans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement.

Au besoin, la partie requérante est autorisée à faire expulser la partie défenderesse 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 la partie défenderesse, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge.

Comme il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge de la partie requérante les sommes exposées par elle, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à concurrence de 350 euros.

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

Les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

La partie défenderesse succombant à l'instance, les frais et dépens de l'instance sont à mettre à sa charge.

### **PAR CES MOTIFS**

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

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

partant, **prononce** la résiliation du contrat de bail conclu par les parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.),

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

au besoin, **autorise** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à faire expulser PERSONNE1.) 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 PERSONNE1.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

**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 une indemnité de procédure 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 de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI