

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 277/25

Dossier no. L-BAIL-412/24

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 23 JANVIER 2025

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

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.)

partie demanderesse, comparant en personne,

ET

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, comparant par Maître Mélanie LOPES, avocat, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 11 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, 22 juillet 2024 à 09.00 heures, salle JP.1.19.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 19 décembre 2024, lors de laquelle PERSONNE1.) se présenta en personne, tandis que Maître Mélanie LOPES comparut pour la partie défenderesse.

La partie demanderesse et la mandataire de la partie défenderesse furent entendues 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 a été fixé

LE JUGEMENT QUI SUIT

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail conclu en date du 29 novembre 2021, ayant pris effet au 1^{er} janvier 2022 pour une durée de 6 mois, bail renouvelable par tacite reconduction, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) le sous-sol d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.100 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 200 euros.

B. La procédure et les prétentions des parties

Par requête déposée en date du 11 juin 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir déclarer résilié le bail existant entre parties pour faute grave dans le chef de la locataire ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans les huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir, sinon dans tout autre délai à fixer par le tribunal, et faute par elle de ce faire, voir autoriser la partie requérante à les faire expulser par la force publique et à mettre leurs meubles et effets 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 demanderesse une indemnité de procédure de 150 euros ;
- voir prononcer 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-4/2/24.

C. L'argumentaire des parties

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la partie requérante fait valoir que le sous-sol qu'elle a donné en location à la partie défenderesse est d'une surface totale de plus ou moins 50 m², y comprise la salle de bains, et qu'il était destiné à une seule personne. Depuis le 1^{er} janvier 2022, la partie défenderesse y cohabiterait avec plusieurs autres personnes, ce qui compromettrait la tranquillité des autres colocataires. Malgré interdiction formelle lui notifiée, la situation n'aurait pas changé. La locataire ne respecterait pas non plus son obligation d'user de la chose louée en bon père de famille vu qu'elle laisserait les lieux loués dans un état de malpropreté sordide, anormale et nuisible au voisinage, ce qui justifierait la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs de la locataire.

Lors des plaidoiries, la partie requérante explique que PERSONNE2.) occupe les lieux loués avec ces deux enfants et son bébé sans l'avoir informée et sans son accord. Elle aurait résilié le contrat de bail de manière unilatérale. La commission de contrôle des chambres et

logements insalubres serait venue sur place pour inspecter la situation et aurait rendu son rapport en date du 8 mai 2024 l'informant de l'insalubrité du logement.

La partie défenderesse s'oppose à la demande en faisant plaider que la bailleuse a été au courant du fait que la locataire y vivait avec ses deux enfants depuis le début du bail. Elle aurait récemment encore accouché d'un troisième enfant. Les courriers adverses montreraient que la bailleuse en aurait été au courant. La bailleuse aurait résilié de manière unilatérale le contrat de bail avec un préavis de deux mois. Des travaux de remise en conformité s'imposeraient. La partie adverse ne rapporterait pas la preuve que la locataire gêne les voisins. L'assistance sociale de la partie défenderesse aurait dénoncé l'état de l'appartement. Au vu du libellé du contrat de bail, il faudrait retenir qu'il y avait des problèmes d'humidité dès le début. L'appartement ne serait pas inhabitable à cause des trois enfants. Elle serait à la recherche d'un nouveau logement, mais la recherche s'avérerait difficile compte tenu de sa situation financière et personnelle précaire. Elle n'aurait pas de travail. Subsidiairement, elle sollicite un délai de déguerpissement élargi. Elle s'oppose à l'indemnité de procédure.

D. L'appréciation du Tribunal

La demande de PERSONNE1.) 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.

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.

Le fait pour le locataire d'occuper les lieux loués avec d'autres personnes sans en avoir informé le bailleur et sans en avoir obtenu son accord au préalable présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation du bail.

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 partie requérante d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 29 novembre 2021, ayant pris effet au 1^{er} janvier 2022 pour une durée de 6 mois, bail renouvelable par tacite reconduction, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) le sous-sol d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.100 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 200 euros.

Par courrier daté du 27 mars 2023, PERSONNE1.) a résilié unilatéralement le contrat de bail avec effet au 31 juillet 2023 au motif que la locataire occupe les lieux loués ensemble avec ses enfants sans en avoir informé la bailleuse et sans en avoir obtenu sans accord au préalable.

Il échet tout d'abord de constater qu'il ne résulte nullement du contrat de bail que la locataire va occuper les lieux loués ensemble avec ses enfants.

En outre, il ne résulte d'aucun élément du dossier et cela ne saurait être aucunement être déduit des termes du courrier de résiliation unilatérale que la locataire ait informé la bailleuse de la présence de ses enfants et ait obtenu l'autorisation de celle-ci.

Il échet donc de retenir que la partie défenderesse a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement a justifié à lui seul la résiliation unilatérale du bail.

Il convient en sus de constater que la bourgmestre de la Ville de Luxembourg a informé PERSONNE1.) du fait que le logement donné en location 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.

Au vu de tous ces éléments, il échet de retenir que c'était à bon droit que la bailleuse a procédé en date du 27 mars 2023 à la résiliation unilatérale du bail avec effet au 31 juillet 2023, de sorte qu'il y a lieu de déclarer résilié le bail conclu par les parties avec effet au 31 juillet 2023.

Compte tenu de cette résiliation du bail et compte tenu du fait que PERSONNE2.) a continué à occuper les lieux loués sans droit ni titre, la demande de PERSONNE1.) tendant au déguerpissement de PERSONNE2.) est à dire fondée et cette dernière est condamnée à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement, ce délai n'ayant pas été spécialement contesté par PERSONNE1.).

Au besoin, PERSONNE1.) est autorisée à faire expulser PERSONNE2.) 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.

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

A défaut pour PERSONNE1.) de justifier que la condition d'iniquité est remplie dans son chef, sa demande en octroi d'une indemnité de procédure est à dire non fondée.

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 PERSONNE1.) recevable en la forme et fondée,

constate que la résiliation unilatérale du bail est valablement intervenue en date du 27 mars 2023 avec effet au 31 juillet 2023,

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tout et 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** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) 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 PERSONNE2.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure,

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

condamne PERSONNE2.) 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