

Texte pseudonymisé

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

**Rép. no. 874/25**  
**Dossier no. L-BAIL-772/24**

**AUDIENCE PUBLIQUE DU**  
**JEUDI, 6 MARS 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**

**SOCIETE1.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie demanderesse**, comparant par son gérant PERSONNE1.),

**ET**

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

**partie défenderesse**, comparant en personne.

---

**FAITS**

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 24 octobre 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 jeudi, 5 décembre 2024 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 6 février 2025, lors de laquelle PERSONNE1.) se présenta pour la partie demanderesse, tandis que la partie défenderesse comparut en personne.

Les parties 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 a été fixé

## **LE JUGEMENT QUI SUIT**

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

Suivant contrat de bail conclu en date du 23 février 2023, ayant pris effet au 1er mars 2023 jusqu'au 31 août 2023, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après désignée : la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE2.) une chambre meublée dans un immeuble, dont les parties communes sont destinées à la colocation, sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer de 820 euros et d'une avance sur charges de 80 euros.

Le prédit contrat a été résilié en date du 23 février 2023 avec effet au 31 août 2023.

Par contrat de bail conclu en date du 22 novembre 2023, ayant pris effet au 1<sup>er</sup> décembre 2023 pour une durée de 6 mois, la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE2.) une chambre meublée dans un immeuble, dont les parties communes sont destinées à la colocation, sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer de 940 euros, charges comprises.

### **B. La procédure et les prétentions**

Par requête déposée au greffe en date du 24 octobre 2024, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour entendre condamner le défendeur à lui payer la somme de 5.840 euros redû à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges des mois de septembre 2023 à octobre 2024 (5.520 euros), de frais de courrier (20 euros) et de frais de dossier (300 euros), avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde. Elle sollicite encore la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs du locataire, la condamnation de ce dernier au déguerpissement endéans un délai de quinzaine après la notification du jugement à intervenir et à défaut pour le défendeur de ce faire dans le délai imparti, l'autorisation de le faire expulser par la force publique. La société SOCIETE1.) sollicite finalement l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir ainsi que la condamnation de PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 772/24.

Lors des débats, la société SOCIETE1.) a réduit sa demande à 960 euros.

Il échet de lui en donner acte.

### **C. L'argumentaire des parties**

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la société SOCIETE1.) fait valoir que PERSONNE2.) lui redoit actuellement la somme totale de 960 euros sur base des deux contrats de bail qui ont été conclus par les parties. Le premier contrat qui aurait été conclu entre les parties aurait été résilié en raison d'un problème affectant la tuyauterie avec effet au 31 août 2023. Dans la mesure où PERSONNE2.) n'aurait pas tout de suite libéré les lieux loués, il aurait été redevable d'une indemnité d'occupation de 900 euros pour les mois

d'octobre et de décembre 2023. Le non-paiement du loyer et des avances sur charges justifierait la résiliation du contrat de bail actuellement en cours avec effet immédiat.

PERSONNE2.) s'oppose à la demande en faisant valoir qu'il ne redoit plus rien à la société SOCIETE1.) concernant le premier contrat de bail. L'Office Social l'aiderait à régler son loyer. Il serait actuellement au chômage. Subsidiairement, il sollicite un délai de déguerpissement.

#### **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.

L'article 1134 du Code civil dispose que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi.

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.

La résiliation du contrat de bail est la sanction d'une inexécution fautive. En règle, elle n'est dès lors prononcée par le juge qu'après qu'il a constaté l'existence du manquement qui la justifie. Tout manquement d'une partie à ses obligations n'entraîne pas nécessairement la résiliation du contrat. Il appartient cependant 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.

Le tribunal dispose ainsi d'un large pouvoir d'appréciation, devant tenir compte de toutes les circonstances de la cause intervenues jusqu'au jour de sa décision.

Finalement il importe de souligner que les juges du fond ont le pouvoir souverain d'apprécier si une résiliation du contrat est justifiée lorsque la partie en faute a mis fin à ses abus. Dans un tel cas le juge doit en effet se montrer indulgent. Certes on ne peut tolérer qu'un locataire attende l'introduction d'une action en justice avant de s'exécuter et vienne soumettre sans cesse le bailleur à des frais de contentieux. Le juge doit toutefois apprécier les faits au jour du prononcé de sa décision.

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

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.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 23 février 2023, ayant pris effet au 1er mars 2023 jusqu'au 31 août 2023, la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE2.) une chambre meublée dans un immeuble, dont les parties communes sont destinées à la colocation, sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer de 820 euros et d'une avance sur charges de 80 euros.

Le prédit contrat a été résilié en date du 23 février 2023 avec effet au 31 août 2023 en raison d'un problème affectant la tuyauterie.

Par contrat de bail conclu en date du 22 novembre 2023, ayant pris effet au 1<sup>er</sup> décembre 2023 pour une durée de 6 mois, la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE2.) une chambre meublée dans un immeuble, dont les parties communes sont destinées à la colocation, sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer de 940 euros, charges comprises.

Il résulte du décompte versé par la société SOCIETE1.) que dans son calcul du solde finalement réclamé sont incluses des indemnités d'occupation rédues au titre du premier contrat de bail.

D'après le prédit décompte, le solde de 960 euros actuellement redû paraît correspondre à un arriéré de 20 euros dont il ne saurait être déterminé s'il correspond au solde des indemnités d'occupation rédues pour le premier contrat de bail ou au solde des arriérés de loyer et d'avances sur charges rédues au titre du deuxième contrat de bail ainsi qu'au loyer redû pour le mois de janvier 2025.

Il convient ensuite de relever que le solde des indemnités d'occupation rédues au titre du premier contrat de bail ne saurait constituer un motif valable permettant de justifier la résiliation du second contrat de bail conclu par les parties et dont la résiliation est demandée par la société SOCIETE1.) dans le cadre du présent litige.

Bien que le tribunal n'entende pas minimiser la gravité des retards de paiement, le tribunal considère cependant au vu de l'effort fait par PERSONNE2.) pour apurer sa dette au regard de sa situation financière précaire et au vu du montant de 960 euros redû (aucun paiement dudit montant n'est établi par PERSONNE2.)) que la résiliation du bail est en l'état disproportionnée et ne se justifie pas en l'espèce. Toutefois, le locataire devra pour l'avenir faire preuve de célérité et respecter l'échéance fixée contractuellement, dès lors qu'il ne saurait en effet être toléré que le locataire impose indéfiniment ses difficultés de paiement au bailleur.

Il s'ensuit que la demande en résiliation du bail formulée par la société SOCIETE1.) est à dire non fondée, de même que sa demande en déguerpissement.

En l'absence de preuve de paiement du montant de 960 euros, la demande de la société SOCIETE1.) est cependant à dire fondée à concurrence de la somme en question et il y a lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) ledit montant de 960 euros, avec les intérêts légaux à partir du 6 février 2025, jour de la demande, jusqu'à solde.

Ni le montant de 20 euros réclamé au titre de frais de courrier, ni le montant de 300 euros réclamé au titre de frais de dossier ne sont justifiés, de sorte que la demande y afférente de la société SOCIETE1.) 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'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

Les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de PERSONNE2.).

**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 anonyme SOCIETE1.) SA recevable.

dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA tendant à la résiliation du contrat de bail, au déguerpissement et au paiement du montant de 20 euros au titre de frais de courrier et de 300 euros au titre de frais de dossier, partant en déboute,

pour le surplus la dit fondée,

condamne en conséquence PERSONNE2.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 960 euros, avec les intérêts légaux à partir du 6 février 2025, jusqu'à solde,

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