

Texte pseudonymisé

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

**Jugement Bail à loyer (Ile chambre)**  
**2024TALCH03/00066**

Audience publique du mardi, dix-neuf mars deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2024-00417

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,  
Marc PUNDEL, premier juge,  
Anne SCHREINER, juge-déléguée,  
Danielle FRIEDEN, greffier.

**E N T R E :**

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),

**appelant** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 22 décembre 2023,

comparant par Maître Camille MASCIOCCHI, avocat, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

1. PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

2. PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

**intimés** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL,

comparant en personne.

---

## **FAITS:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-00417 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 16 janvier 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 27 février 2024 pour plaidoiries.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Camille MASCIOCCHI, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.), comparant personnellement, furent également entendus en leurs explications.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 19 mars 2024 le

## **JUGEMENT QUI SUIT :**

Par requête déposée au greffe le 28 juin 2023, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir prononcer la résiliation du bail aux torts exclusifs du défendeur, de s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués, et de s'entendre condamner à leur payer la somme de 10.560,50.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges locatives, avec les intérêts au taux de 0,014% par jour de retard, et une indemnité d'occupation de 79,83.- euros par jour à partir de la résiliation du bail jusqu'au jour du départ effectif, ainsi qu'à débloquer la garantie locative.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont encore demandé à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries de première instance, ils ont augmenté leur demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges locatives à la somme de 23.827,50.- euros et renoncé à leur demande en déblocage de la garantie locative.

PERSONNE1.) n'a pas contesté redevoir la somme réclamée à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges.

Il a estimé que dès qu'il aurait retrouvé du travail, il aurait de nouveau des rentrées d'argent importantes eu égard à son domaine d'activité, de sorte qu'il pourrait à ce moment apurer sa dette, et il a demandé, partant, au tribunal de ne pas faire droit à la demande en résiliation du bail et en déguerpissement.

Par jugement du 15 novembre 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a :

- déclaré la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour la somme de 23.827,50.- euros ;
- condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la somme de 23.827,50.- euros (vingt-trois mille huit cent vingt-sept euros et cinquante centimes), avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir sur la somme de 10.560,50.- euros à partir du 28 juin 2023, et sur la somme de 13.267.- euros à partir du 6 novembre 2023, chaque fois jusqu'à solde,
- déclaré la demande en résiliation du bail et en déguerpissement fondée,
- prononcé la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.),
- condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans le mois de la notification du jugement,
- au besoin, autorisé PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,
- condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) une indemnité d'occupation de 2.395.- (deux mille trois cent quatre-vingt-quinze) euros par mois d'occupation à partir du présent jugement jusqu'à la date du déguerpissement,
- ordonné l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation au paiement de la somme de 23.827,50.- euros uniquement,
- condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 22 décembre 2023, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, il demande un délai de déguerpissement d'une durée de neuf mois et la condamnation de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens des deux instances.

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, PERSONNE1.) a réduit sa demande en délai de déguerpissement à trois mois.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont exposé que PERSONNE1.) continue actuellement à occuper les lieux loués tout en continuant à ne pas payer ni le loyer, ni les charges locatives.

Ils ont partant demandé qu'il soit condamné à déguerpir immédiatement, sinon dans le plus bref délai possible.

### **Position des parties**

#### 1) PERSONNE1.)

PERSONNE1.) ne conteste ni les arriérés de loyers et charges locatives réclamés à son encontre, ni devoir quitter les lieux.

Il fait cependant valoir que, suite à son licenciement avec préavis d'une durée d'un mois en date du 15 janvier 2022, sa situation financière serait devenue précaire, qu'il vivrait seul et qu'il devrait partant supporter seul toutes les charges.

Il expose qu'il serait actuellement soutenu financièrement par ses proches et que sa demande en obtention du REVIS serait en cours d'examen.

PERSONNE1.) fait encore valoir qu'il serait activement à la recherche d'un nouvel emploi, mais qu'il ne bénéficierait pas des indemnités de chômage, alors qu'il ne remplirait pas les conditions d'octroi, ayant travaillé comme « *freelance* » pour le compte d'une société étrangère.

Il fait finalement valoir qu'il serait actuellement à la recherche d'un nouveau logement, tout en reconnaissant ne pas disposer des preuves de ses recherches, et sollicite, par réformation du jugement entrepris, un délai de déguerpissement de trois mois.

#### 2) PERSONNE2.) et PERSONNE3.)

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) exposent que suivant contrat de bail conclu en date du 15 juillet 2021 pour une durée de six mois, renouvelable par tacite reconduction de mois en mois, ayant pris effet le 15 juillet 2021, ils auraient donné en location à PERSONNE1.) une maison sise à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.200.- euros et d'une avance sur charges locatives de 195.- euros par mois.

Ils précisent qu'il s'agirait d'une maison meublée et équipée, avec une surface habitable de 220 mètres carrés, quatre chambres et une salle de fitness.

Ils contestent que PERSONNE1.) se trouverait actuellement dans une situation financière précaire et exposent que ce dernier aurait sa propre société au Royaume-Uni, qu'il posséderait un hôtel au ADRESSE3.) et un voilier enregistré en Belgique, de sorte qu'il ne serait ni sans revenus, ni dans l'impossibilité de leur payer les loyers et charges locatives.

A l'appui de leurs affirmations, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) versent notamment des échanges de mails et trois photos qui montrent PERSONNE1.) à bord un voilier et à bord d'un dinghy.

Ils exposent encore que PERSONNE1.) aurait, malgré interdiction expresse dans le contrat de bail, sous-loué une partie de la maison à PERSONNE4.), de sorte qu'il toucherait un loyer de ce dernier. PERSONNE2.) et PERSONNE3.) versent à cet égard des extraits de banque de PERSONNE4.).

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) rajoutent finalement que PERSONNE1.) pourrait se loger chez sa mère ou sa sœur, sinon déménager dans son hôtel au ADRESSE3.) et qu'il n'effectuerait aucune recherche pour trouver un autre logement.

### **Motifs de la décision**

#### 1. Quant au délai de déguerpissement

En l'espèce, suivant contrat de bail conclu en date du 15 juillet 2021 pour une durée de six mois, renouvelable par tacite reconduction, ayant pris effet à la même date, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont donné en location à PERSONNE1.) une maison sise à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.200.- euros, payable par anticipation avant le troisième jour du mois de location, et moyennant paiement d'une garantie locative de 2.200.- euros.

Il est constant et non contesté en cause que ce bail a été résilié suivant jugement du 15 novembre 2023 précité, jugement non entrepris par PERSONNE1.) quant à ce point, et que ce dernier continue à se maintenir dans les lieux, tout en ne s'opposant pas à les quitter, mais qu'il demande un délai de déguerpissement de trois mois.

Le tribunal constate que PERSONNE1.), non seulement, ne verse aucune preuve de ses recherches d'un nouveau logement, mais qu'il a également, depuis le premier jugement, bénéficié d'ores et déjà d'un délai de déguerpissement de quatre mois.

PERSONNE1.) ne justifie dès lors pas pourquoi le jugement de première instance serait à réformer, de sorte qu'il y a lieu, par confirmation du jugement entrepris, de le condamner à déguerpir des lieux loués dans le délai d'un mois, sauf à dire que ce délai court à partir de la signification du présent jugement.

#### 2. Quant aux frais et dépens

Aux termes de l'article 238 du nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombe sera condamnée aux dépens.

Il convient partant par confirmation du jugement entrepris, de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de la première instance et de le condamner aux frais et dépens de l'instance d'appel.

### **PAR CES MOTIFS :**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

partant, par confirmation du jugement entrepris, condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans le délai d'un (1) mois, sauf à dire que ce délai court à compter de la signification du présent jugement,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.