

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1180/2023
E-BAIL-163/23

Audience publique du 9 juin 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de 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 par Maître Fabien FRANÇOIS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

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

partie défenderesse, comparant par Maître Marianna PALMINI, avocat, en remplacement de Maître Eric SAYS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 22 mars 2023 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

Les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 26 avril 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 19 mai 2023.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, les mandataires des parties entendus en leurs moyens et explications.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, date à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement

qui suit :

Par requête déposée le 22 mars 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 6.000.- euros à titre d'arriérés de loyers, le montant de 596,79 euros à titre de charges payées par le bailleur et le montant de 154,23 euros à titre de la facture de la société SOCIETE1.) s.à r.l., à chaque fois avec les intérêts légaux à compter du jour de la demande en justice, jusqu'à solde, et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir. Le requérant sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, le requérant expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 3 mai 2019, ayant pris effet le 15 mai 2019, il a donné en location à PERSONNE2.), à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.), veuve PERSONNE5.), un appartement-duplex sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.000.- euros, payable le premier de chaque mois.

Le requérant fait valoir qu'il a d'un commun accord résilié le bail à l'égard de PERSONNE3.) peu de temps après la signature du bail et que PERSONNE4.) est décédée au courant de l'année 2021, de sorte que le contrat de bail ne s'est poursuivi qu'au nom d'PERSONNE2.) qui continue à occuper les lieux.

Il soutient que pour les mois de janvier, février et mars 2023, PERSONNE2.) n'a pas payé les loyers, soit la somme de 6.000.- euros et que les loyers précédents ont été payés avec du retard.

Il fait encore valoir que le contrat de bail met à charge du locataire sa quote-part dans les frais communs, des taxes de canalisation, de poubelles, d'antenne collective et de téléphone, sa consommation d'électricité, d'eau et de gaz etc... sans que des avances sur charges n'aient été expressément prévues. Il affirme qu'il a été convenu avec la seconde copropriétaire de l'immeuble et voisine d'PERSONNE2.), Madame PERSONNE6.), que cette dernière assume le rôle de syndic et continue les factures et décomptes à régler à PERSONNE2.) et que ce système a fonctionné jusqu'au mois de juin 2022.

Le requérant explique que depuis lors, PERSONNE2.) reste en défaut de payer plusieurs factures pour un montant total de 596,79 euros et qu'il a finalement décidé de les payer lui-même. Malgré rappel du 31 janvier 2023, PERSONNE2.) n'aurait toujours pas payé ces factures.

Il lui reproche encore de ne pas avoir payé une facture de la société SOCIETE1.) s.à r.l. du 13 juillet 2022 pour le remplacement de tubes VMC et de filtres dans l'appartement loué pour un montant total de 154,23 euros et qu'il a réglé lui-même cette facture.

Le requérant fait finalement valoir que les voisins d'PERSONNE2.) se sont à maintes reprises plaints des troubles causés, dont notamment le stockage d'objets privés dans les parties communes, le dépôt de déchets à côté des poubelles, le défaut d'entretien du jardin et des parties communes.

Il explique que par courrier du 31 janvier 2023, il a résilié le bail pour faute grave dans le chef de la locataire en lui accordant un préavis jusqu'au 28 février 2023 pour quitter les lieux.

Compte tenu du non-paiement des loyers conformément aux dispositions de l'article 1728 du code civil et du non-respect des obligations découlant des articles 1735 et 1754 du code civil, le requérant demande à voir constater, sinon prononcer la résiliation du contrat de bail entre parties et d'ordonner le déguerpissement de la locataire. Il exige encore une remise en état initial des lieux loués et se réserve le droit de demander une indemnité d'indisponibilité ainsi que les frais de remise en état et une indemnité de relocation.

A l'audience des plaidoiries du 19 mai 2023, le requérant explique que l'Office social a payé pour le compte d'PERSONNE2.) la somme de 8.000.- euros à titre d'arriérés de loyers des mois de janvier à avril 2023 et qu'actuellement il ne réclame que le paiement du montant de 2.000.- euros à titre d'arriéré de loyer du mois de mai 2023. Tout en soutenant comprendre la situation financière difficile de la locataire, il explique qu'il doit lui-même pouvoir compter sur une rentrée régulière d'argent et que dans le passé la locataire a déjà souvent payé les loyers en retard.

En ce qui concerne les charges, il explique que les frais d'électricité sont divisés par deux et que les taxes communales sont réparties en fonction de la consommation des occupants de l'immeuble. Il soutient qu'entretiens une nouvelle facture n'a pas été payée par la locataire à hauteur d'un montant de 24,88 euros, de sorte qu'il augmente sa demande en paiement de ce chef au montant total de 621,85 euros.

Pour le surplus, il maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE2.) ne conteste pas le non-paiement du loyer du mois de mai 2023. Elle explique qu'elle a de graves problèmes de santé et que sa situation financière précaire ne lui a pas permis de régler seule les loyers. Elle fait valoir que lors de la signature du bail, ils étaient trois locataires à se partager les loyers et qu'actuellement elle doit le payer seule.

Elle s'oppose à la résiliation du bail en soutenant que les troubles invoqués ne sont pas suffisamment graves pour la justifier.

Elle conteste le calcul des charges tel qu'opéré par le requérant et conclut au rejet de la demande en paiement formulée à son encontre de ce chef. Elle conteste également redevoir la facture de la société SOCIETE1.) s.à r.l. qui porte à ses yeux sur des frais de réparation à prendre en charge par le bailleur. Elle conteste formellement les nuisances alléguées par PERSONNE6.) dans son attestation testimoniale et elle donne à considérer qu'elle habite au premier étage, de sorte que les objets se situant devant sa porte d'entrée ne causent aucune nuisance à PERSONNE6.) qui habite au rez-de-chaussée. Elle s'oppose encore à la demande en paiement à titre d'indemnité de procédure.

A titre subsidiaire, si le tribunal devait prononcer la résiliation du bail ainsi que son déguerpissement, elle sollicite un délai de six mois pour pouvoir se reloger.

Le requérant conclut au rejet des moyens avancés par la locataire en soutenant que c'est la première fois qu'elle remet en cause les calculs des charges. Il estime que les décomptes sont suffisamment précis. Il s'oppose à un délai de déguerpissement de six mois et il soutient que si la locataire paie tout, il est d'accord pour trouver un arrangement à l'amiable.

Motifs de la décision

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 3 mai 2019, ayant pris effet le 15 mai 2019, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.), à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.), veuve PERSONNE5.), un appartement-duplex dans une maison bi-familiale sise à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.000.- euros, payable le premier de chaque mois.

Il est constant en cause qu'en date du 31 juillet 2019, le contrat de bail a été résilié d'un commun accord entre le bailleur et PERSONNE3.) et que PERSONNE4.) est décédée en date du 8 novembre 2021.

La demande en paiement à titre d'arriérés de loyers

Au dernier stade des plaidoiries, le requérant réclame le montant de 2.000.- euros à titre de loyer impayé du mois de mai 2023.

Suivant l'article 1728 alinéa 2 du code civil le preneur a l'obligation de régler le prix du bail aux termes convenus.

PERSONNE2.) ne contestant pas le montant réclamé, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par le requérant pour le montant de 2.000.- euros.

La demande en paiement à titre de charges locatives

Au dernier stade des plaidoiries, le requérant demande à voir condamner PERSONNE2.) au paiement du montant total de 621,85 euros à titre de charges impayées. A l'appui de sa demande, il verse différentes factures relatives aux taxes communales, des preuves de paiement de ces factures de sa part ainsi que les décomptes établis par PERSONNE6.).

Il résulte des décomptes et des pièces versées au dossier qu'il réclame actuellement les montants suivants :

- le montant de 310,80 euros à titre de taxes communales (eau et canal) pour la période de juillet, août et septembre 2022,
- le montant de 245,97 euros à titre de taxes communales (eau et canal) pour la période d'octobre, novembre et décembre 2022,
- le montant de 20,10 euros à titre de frais d'électricité pour la période de juillet à août 2022,
- le montant de 20,10 euros à titre de frais d'électricité pour la période de septembre à octobre 2022,
- le montant de 24,88 euros à titre de frais d'électricité pour la période de janvier à février 2023.

Il explique que si les frais d'électricité ont été divisés par deux, les taxes communales ont été réparties par le syndic PERSONNE6.) en fonction de la consommation effective par les occupants de l'immeuble.

PERSONNE2.) conteste les montants mis à sa charge en soutenant que les calculs effectués ne sont pas clairs.

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance ayant un lien avec la demande initiale est recevable.

Il résulte du contrat de bail que « Le locataire aura à sa charge sa quote-part dans les frais communs, tels que l'éclairage des parties communes. – Il s'acquittera en outre des taxes de canalisation, de poubelles, d'antenne collective et de téléphone ; il paiera le ramonage de la cheminée et les travaux de révision et d'entretien du chauffage privatif, ainsi que sa consommation d'électricité, d'eau et de gaz. Il s'engage de s'acquitter des soldes dans les délais requis. (...) »

Les parties n'ont pas prévu le paiement d'avances sur charges mensuelles.

L'article 5(3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose que « *Le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire.*

Ne peuvent être mis à charge du locataire que les frais exposés pour la consommation d'énergie, pour l'entretien courant du logement et des parties communes, pour les menues réparations ainsi que les taxes liées à l'usage du logement.

Le bailleur peut exiger le versement d'acomptes appropriés sur ces frais. Ces acomptes peuvent être adaptés aux frais réellement exposés pour compte du locataire au cours des exercices antérieurs.

Les charges communes à plusieurs logements sont réparties annuellement selon un mode de computation à convenir entre les parties en cause.

Si les frais mis en compte résultent d'un décompte d'un immeuble soumis au statut de la copropriété approuvé en assemblée générale conformément à la législation relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, les positions de ce décompte à charge du locataire par application de la présente loi sont présumées justifiées et échues. La preuve contraire est admise.

En cas de demande du locataire, le bailleur est tenu de lui communiquer une copie des extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente du lot loué dans chacune des catégories de charges. »

Si l'appartement est situé dans une copropriété, la répartition des charges communes entre l'ensemble des copropriétaires prévue par la législation en matière de copropriété des immeubles bâtis, respectivement le règlement de copropriété de l'immeuble en question, sera indirectement applicable aux locataires des appartements situés dans cette copropriété. Au cas où les frais mis en compte par le bailleur au locataire résultent du décompte de la copropriété approuvé en assemblée générale, les positions de ce décompte à charge du locataire sont présumées justifiées et échues, mais la preuve contraire par le locataire est admise. Si le bailleur ne justifie pas d'une approbation des décomptes en assemblée générale, les positions des décomptes ne sont pas présumées justifiées et échues. Alors que la loi ne contient aucune condition quant à la forme du décompte, le locataire est en droit d'exiger le décompte avec les explications requises et en son absence ce droit peut être sanctionné en justice (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, 2^e édition, n° 315).

Il résulte des explications fournies à l'audience que la maison bi-familiale dans laquelle se trouve l'appartement loué à PERSONNE2.) se trouve en copropriété entre PERSONNE1.) et PERSONNE6.) et que cette dernière assume la fonction de syndic au sein de la copropriété.

Le tribunal se doit cependant de noter que PERSONNE1.) ne verse ni le règlement de copropriété ni le mode de répartition des charges de l'immeuble tel qu'approuvé entre les copropriétaires. Le tribunal note encore que seules les factures d'électricité réclamées concernent les parties communes de l'immeuble tandis que les frais relatifs à l'eau concernent la consommation intégrale de l'immeuble, partant également des parties privatives.

A la lecture des décomptes dressés par PERSONNE6.), il y a lieu de noter que si la Commune a établi la facture sur base d'un seul compteur, il s'avère que dans les décomptes, le syndic calcule les frais sur base de la lecture de deux décomptes séparés, dont les chiffres sont formellement contestés par PERSONNE2.).

A défaut de précisions concernant les modes de calcul appliqués et au vu des contestations de la locataire, la demande en paiement du requérant est à déclarer non fondée.

La demande en paiement à titre de frais de réparation de la VMC

Le requérant demande à voir condamner PERSONNE2.) au paiement du montant de 154,23 euros du chef d'une facture de la société SOCIETE1.) s.à r.l. du 13 juillet 2022 pour la réparation de la VMC et le remplacement de filtres dans les lieux loués.

PERSONNE2.) conteste le montant réclamé en soutenant qu'il s'agit d'une grosse réparation à charge du bailleur.

Il résulte de la facture versée en cause que la société SOCIETE1.) s.à r.l. est intervenue dans l'appartement d'PERSONNE2.) en date du 10 et du 18 mars 2022 pour le « *montage des tubes VMC et remplacement des filtres.* »

Dans un courrier manuscrit non daté, PERSONNE7.) explique à PERSONNE8.) que « *Lors de mon entretien de la chaudière effectué le 03/11/2021, j'ai constaté que la tuyauterie de la VMC était démontée. J'en ai fait part à Mr PERSONNE9.). Il m'a demandé si c'était normal. Je lui ai répondu que non et que le groupe de ventilation montrait un défaut. Après accord avec Mr PERSONNE9.) pour remettre en ordre le tubage double flux, nous avons constaté que le défaut s'affichait toujours. Il a fallu changer les filtres suite au mauvais fonctionnement.* »

Au vu des pièces versées au dossier et à défaut d'informations complémentaires fournies par le requérant à l'audience, le tribunal retient qu'il n'est pas établi à suffisance que l'intervention de la société SOCIETE1.) s.à r.l. concernait un simple entretien de la VMC, de sorte que ces frais ne sont pas à supporter par la locataire.

La demande en paiement est partant à déclarer non fondée.

La demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement de la locataire

PERSONNE1.) affirme avoir résilié le bail par courrier du 31 janvier 2023 pour faute grave de la locataire avec un préavis jusqu'au 28 février 2023.

Aux termes de ce courrier, il a reproché à la locataire d'avoir de façon répétée violé ses obligations dans les termes suivants :

« - vous avez causé des nuisances à l'égard de vos voisins (nuisances sonores, stockage d'objets privés dans les lieux communs, tuyau d'arrosage traversant tout le sous-sol pour approvisionner de l'extérieur une piscine installée sur la terrasse du 1^{er}

étage, déchets placés à côté des poubelles alors que celles-ci n'étaient pas pleines, encombrement de l'accès au et dans le local technique),

- *vous n'avez veillé ni à l'entretien courant du jardin (tonte de la pelouse), ni à l'enlèvement des mousses sur les escaliers donnant accès à la cave,*
- *vous n'avez pas respecté votre tour pour nettoyer les parties communes, tel que prévu dans le Règlement d'ordre interne (ROI) signé par les deux propriétaires de la maison bi-familiale et par vous-même comme locataire, un ROI devenu nécessaire suite aux nuisances causées à l'égard de la copropriété et des voisins,*
- *vous n'avez remboursé votre part ni des frais d'électricité ni des charges communales avancées par le propriétaire du second logement, honorant ainsi un accord indispensable étant donné que les responsables communaux ne détaillent pas la facture des charges communales. (...)*
- *vous n'avez pas payé la facture de l'installateur du 13 juillet 2022 que j'ai payée à votre place, après réclamations, le 29 novembre 2022,*

et

- *vous êtes en retard de 5 à 6 semaines de paiement du loyer dû, et cela depuis le mois d'octobre 2022,*
- *il semblerait que PERSONNE3.) occupe de nouveau les lieux, et ce avec son enfant, malgré la résiliation du bail à son égard. Cette occupation est donc illégale. »*

Le requérant demande à voir constater la résiliation du bail, sinon à voir prononcer la résiliation judiciaire du bail entre parties et d'ordonner le déguerpissement de la locataire.

PERSONNE2.) conteste l'ensemble des reproches formulés à son encontre et conclut au rejet de la demande en résiliation du bail.

Le tribunal se doit de rappeler que la résiliation est un acte juridique par lequel l'une des parties met unilatéralement fin au contrat. Il s'agit d'un acte unilatéral qui crée une situation de droit, qui est en principe irrévocable, qui n'a pas besoin d'être renouvelé et qui se suffit à lui-même, sans acceptation du cocontractant ni intervention du juge. La résiliation par le bailleur met fin au bail, si le locataire ne s'y oppose pas et quitte les lieux. Dans le cas contraire, elle reste sans effet jusqu'à ce que le juge prononce le cas échéant la résiliation et le déguerpissement (Lex THIELEN, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, éd. 2020, n°215, p. 177).

Au vu des contestations de PERSONNE2.) qui occupe toujours les lieux loués, il convient de retenir que la résiliation du 31 janvier 2023 est restée sans effets et que le bail est toujours en cours.

Il appartient dès lors au tribunal d'analyser si les motifs actuellement invoqués par le requérant sont suffisamment graves pour justifier la résiliation judiciaire du bail.

Au vu des développements repris ci-avant, le tribunal retient que les reproches tirés du non-paiement des charges ne sont pas fondés et ne sauraient ainsi justifier la résiliation du contrat de bail.

A l'appui de ses affirmations, le requérant verse une attestation testimoniale rédigée par PERSONNE6.) qui occupe le deuxième logement au rez-de-chaussée de l'immeuble litigieux. Dans cette attestation testimoniale, PERSONNE6.) déclare que « *Depuis quelques mois les locataires n'entretiennent plus les parties communes (aspirer et nettoyer les sols de parties communes chaque 2^{ème} semaine). Les parties communes sont souvent encombrées par des objets insalubres. Les locataires n'entretiennent pas leur lot de jardin en temps utile (dépôt de matériel, piscines, tapis, poubelles) et ils ne tondent pas le gazon en temps utile. (...)* »

Le tribunal se doit de noter que cette attestation testimoniale est rédigée de façon trop générale et qu'elle n'est pas précise quant à la date des prétendues nuisances causées par PERSONNE2.). Les déclarations de PERSONNE6.) ne sont par ailleurs corroborées par aucune autre pièce, p.ex. des photos, versée en cause et le requérant ne formule pas non plus d'offre de preuve par témoin à cet égard.

Dès lors, l'attestation testimoniale versée en cause est dépourvue de tout caractère pertinent et concluant et doit être écartée.

En outre, le requérant ne verse pas le Règlement d'ordre intérieur qui aurait été accepté et signé par la locataire.

Les reproches tirés d'un usage non-conforme des lieux loués ne sont partant pas prouvés et ne sauraient justifier la résiliation du bail.

Il est constant en cause que le loyer du mois de mai 2023 n'était pas payé au jour des plaidoiries et que les loyers des mois de janvier à avril 2023 ont été payés en retard par deux virements du 18 avril 2023 par la Fondation Grand-Duc Henri et du 25 avril 2023 par l'Office social de la commune de ADRESSE3.).

En vertu de l'article 1728 du code civil 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 à lui seul la résiliation du bail.

Par ailleurs, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

Or, 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 (cf. Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE, Les Nouvelles, Le louage de choses, I, les baux en général, n°388 bis).

Ainsi, selon les circonstances, le non-paiement d'un terme du loyer ou même de plusieurs termes peut être considéré comme cause insuffisante pour prononcer la résiliation du bail.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

Le juge n'est pas tenu de prononcer la résolution, selon son pouvoir d'appréciation, en cas de manquements limités, justifiés par des difficultés financières temporaires (cf. Les Nouvelles, op. cit., n° 393). Le juge peut aussi tenir compte dans son appréciation des faits survenus en cours d'instance, par exemple d'un règlement d'arriérés de loyers.

La résiliation d'un contrat de bail ne peut être prononcée qu'en raison de l'imputabilité à l'une des parties d'une inexécution grave (cf. Les Nouvelles, op. cit., n° 388 ter a). En outre, il a été jugé que la gravité du manquement doit être appréciée en fonction de l'existence ou non d'un dommage dans le chef du créancier (Cass. Bel. 5 mars 1982, P. I, 800). Le juge a ainsi le pouvoir de refuser la résolution ou la résiliation aux torts du preneur, s'il estime que les intérêts du bailleur ne sont point en péril. La Cour

de cassation belge a ainsi jugé, dans un arrêt du 15 avril 1993 (J.L.M.B., 1015) que le caractère grave de l'inexécution doit être apprécié en fonction de l'existence ou non d'un dommage dans le chef du bailleur.

Finalement, il importe de souligner que les juges du fond ont le pouvoir souverain d'apprécier si une résiliation du contrat de bail 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 (cf. Les Nouvelles, op. cit. n° 390).

En l'espèce, à ce jour, il ne subsiste plus qu'un loyer impayé pour le mois de mai 2023. Par ailleurs, PERSONNE1.) n'établit, ni n'allègue un quelconque préjudice.

Le tribunal considère dès lors que la résiliation du bail constitue en l'espèce une mesure disproportionnée et ne se justifie pas, de sorte que PERSONNE1.) est à débouter de la demande en résiliation du bail ainsi que de la demande en déguerpissement de la locataire.

L'indemnité de procédure

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par le requérant, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Ne justifiant pas de l'iniquité requise, il y a lieu de débouter PERSONNE1.) de sa demande en paiement à titre d'indemnité de procédure.

L'exécution provisoire

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.* »

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à l'appréciation du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

PERSONNE2.) ne contestant pas le montant réclamé pour le loyer du mois de mai 2023, il convient d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

donne acte à PERSONNE1.) de la modification de sa demande en paiement,

dit la demande en paiement du chef d'arriéré de loyer fondée à hauteur de 2.000.- euros,

partant,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **2.000.- euros (deux mille euros)** avec les intérêts légaux à partir du 19 mai 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit non fondées pour le surplus les demandes en paiement dirigées par PERSONNE1.) contre PERSONNE2.),

dit non fondées les demandes en résiliation du bail et en déguerpissement de la locataire,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.