

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1480/2023  
E-BAIL-318/23

## Audience publique du 12 juillet 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 Sandrine LENERT-KINN, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

et

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

**partie défenderesse**, comparant en personne, assistée de l'assistante sociale PERSONNE3.).

---

### Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 20 juin 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 7 juillet 2023, date à laquelle l'affaire fut utilement retenue.

Les parties furent entendues 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 20 juin 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 voir constater et prononcer la résiliation judiciaire du bail sur base du courrier recommandé du 1<sup>er</sup> juin 2023 pour les motifs prévus à l'article 12 (2) b. de la loi du 12 septembre 2006 sur le bail à usage

d'habitation et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinze jours à partir de la notification du jugement à intervenir. La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- 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, la requérante expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 23 juillet 2008, elle a donné en location à PERSONNE4.) et à PERSONNE2.) un appartement et un garage sis à L-ADRESSE2.). Elle soutient que par courrier recommandé du 1<sup>er</sup> juin 2023, elle a résilié le contrat de bail avec effet immédiat sur base de l'article 12 (2) b. de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation alors que la locataire, ayant dégradé l'appartement loué, n'a pas rempli ses obligations. Elle fait valoir que lors de l'hospitalisation de PERSONNE2.) au début de l'année 2023 au HÔPITAL1.), l'assistante sociale de l'hôpital a contacté la fille de la bailleuse. Au cours d'une visite de l'appartement en date du 2 mars 2023 en présence de la fille de la bailleuse et de la firme de nettoyage SOCIETE1.), ces dernières auraient découvert que l'appartement était dans un état insalubre et dégradé et était un véritable dépotoir, rempli de débris, de cannettes de bière, de nourriture pourrie, d'excréments, et ce dans toutes les pièces, posés en tas à même le sol et sur les meubles.

La requérante donne à considérer que ce délabrement perdure depuis des années alors que l'appartement avait déjà été vidé au mois de juin 2021 par une firme de nettoyage.

Elle explique qu'en date des 17 et 19 mai 2023, la société SOCIETE1.), sur demande de l'assistante sociale du HÔPITAL1.), s'est rendue avec une équipe de six personnes dans l'appartement pour procéder à l'enlèvement des déchets avec mise en place d'une benne ainsi qu'au nettoyage et à la désinfection en profondeur de l'appartement. Malgré tous les efforts, le personnel en place n'aurait pas été en mesure de le remettre en état, les saletés étant infiltrées dans le crépi des murs et sur le plafond, de sorte que les lieux loués nécessitent une rénovation complète.

Elle fait valoir qu'en date du 23 mai 2023 l'huissier de justice TAPPELLA est venu sur place pour dresser un procès-verbal de constat et qu'il a constaté que des ouvriers travaillaient avec des vêtements de protection, des gants et des masques. L'huissier aurait noté que l'appartement était extrêmement sale, divers objets, déchets et débris jonchant le sol et qu'une odeur nauséabonde y régnait. Le chef chantier de la firme de nettoyage aurait même déclaré avoir vu un rat dans le salon.

Compte tenu de ces considérations, la requérante sollicite la résiliation judiciaire du bail.

A l'audience des plaidoiries du 7 juillet 2023, la requérante donne lecture de sa requête en précisant que le mari de PERSONNE2.), PERSONNE4.), est décédé depuis 2013/2014. Elle ne nie pas que PERSONNE2.) se trouve dans une situation difficile et elle se rapporte à la sagesse du tribunal en ce qui concerne sa demande en paiement à titre d'indemnité de procédure.

PERSONNE2.), assistée de son assistante sociale PERSONNE3.), explique qu'elle n'arrive plus à habiter seule dans son appartement et qu'elle vient de signer un contrat d'hébergement et de prise en charge avec l'établissement public SERVIROR en date du 4 juillet 2023. Elle fait valoir qu'elle va déménager pour le 14 juillet 2023 au CIPA.

Elle affirme avoir payé le loyer du mois de juillet 2023 et elle ne s'oppose pas à la résiliation du bail.

Suite à la proposition du tribunal, les parties ont accepté de résilier le contrat de bail d'un commun accord des parties au 31 juillet 2023, ce qui permettra à PERSONNE2.) de vider l'appartement dans un délai raisonnable, d'autant plus que le loyer du mois de juillet 2023 a été payé en entier.

Il convient dès lors d'ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.) pour le 31 juillet 2023 au plus tard.

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par la requérante, 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, la requérante est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

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.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, alors que les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposent.

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** aux parties qu'elles acceptent d'un commun accord de résilier le contrat de bail au 31 juillet 2023,

**résilie** le contrat de bail conclu en date du 23 juillet 2008 d'un commun accord des parties avec effet au 31 juillet 2023,

**condamne** PERSONNE2.) à **déguerpir** des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **jusqu'au 31 juillet 2023 au plus tard**,

au besoin **autorise** la requérante à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

**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,

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

**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.*