

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1059/2023  
E-BAIL-178/23

## Audience publique du 24 mai 2023

---

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

**la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à.r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonction,

- **partie demanderesse** - comparant par Monsieur PERSONNE1.), munie d'une procuration écrite,

e t :

**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 30 mars 2023 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 26 avril 2023.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les parties demanderesse et défenderesse entendues en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour,

### **le jugement**

qui suit :

Suivant contrat écrit, ayant pris cours le 1er mars 2022, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. a donné en location à PERSONNE2.) une chambre

meublée sise à ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 700 € diminué par après à 590 € Le contrat fut conclu pour une durée limitée jusqu'au 28 février 2023.

Par requête déposée le 30 mars 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 2.360 € à titre d'arriérés de loyer, des mois de janvier, février et mars 2023, et pour l'entendre condamner à déguerpir immédiatement.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. sollicite encore la condamnation de la partie défenderesse à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire du jugement à intervenir et elle se réserve tous autres droits, moyens, dus et actions.

### Les arriérés

A l'audience des plaidoiries la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. maintient sa demande et précise qu'elle avait réclamé la somme de 2.360 € à titre d'arriérés de loyer pour les mois de janvier, février, mars et avril 2023.

PERSONNE2.) fait valoir avoir dû signer un nouveau contrat de bail et payer des frais d'agence à hauteur de 819 € une deuxième fois. Il explique que l'appartement n'est « pas en ordre, non plus vis-à-vis de la commune ». Il marque son accord à payer les 4 mois de loyer, mais envisage contacter un avocat puisqu'il a payé « trop de loyers pendant un certain temps ». Il demande des délais de paiement et propose de payer sa dette par des mensualités de 500 €

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. ne s'oppose pas à cette demande.

La demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. est au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, à déclarer fondée pour le montant réclamé de 2.360 € à titre d'arriérés de loyer des mois de janvier, février, mars et avril 2023, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

L'1244 du code civil dispose ce qui suit :

« Le débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible.

Les juges peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement, et surseoir l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état.  
»

Le juge qui croit pouvoir faire usage de la faculté lui accordée par l'article 1244 du code civil doit cependant statuer sur la demande du créancier; tout en reconnaissant qu'il y a lieu d'accorder des délais de grâce au débiteur, il doit prononcer

condamnation à sa charge, en suspendant toutefois l'exécution des poursuites (Cour 22 mars 1901, 5, 576).

Le tribunal estime, eu égard à la proposition sérieuse faite par le défendeur et de l'accord de la partie requérante, devoir faire droit à la demande de PERSONNE2.) et de lui accorder des délais de paiement.

#### Le déguerpissement

A l'audience des plaidoiries, la partie demanderesse précise qu'elle demande la résiliation judiciaire du contrat, et maintient sa demande en déguerpissement immédiat.

PERSONNE2.) demande un délai de 3 mois.

Le non-paiement du loyer sur 3 mois consécutifs constitue une inexécution contractuelle fautive suffisamment grave pour justifier la résiliation judiciaire du contrat et la condamnation de PERSONNE2.) à évacuer les lieux, sauf à lui accorder un délai de 2 mois pour quitter les lieux.

#### Exécution provisoire

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement, les conditions d'application de l'article 115 du nouveau code de procédure civile n'étant pas réunies en l'espèce.

#### L'indemnité de procédure

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation luxembourgeoise, arrêt n° 60/15 du 2 juillet 2015).

La demande en obtention d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée, les conditions d'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile n'étant pas établies en l'espèce.

### **Par ces motifs**

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

**d i t** recevable la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l.;

**d i t** fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. à voir condamner PERSONNE2.) au paiement du montant de 2.360 € à titre d'arriérés de loyer des mois de janvier à avril 2023 inclus;

**c o n d a m n e** PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. le montant de 2.360 €

**d i t** que PERSONNE2.) pourra s'acquitter de sa dette par des paiements mensuels de 500 € à régler le premier jour de chaque mois jusqu'à solde;

**d i t** qu'en cas de non-paiement d'une mensualité à échéance, le solde restant dû deviendra immédiatement exigible;

**p r o n o n c e** la résiliation du contrat existant entre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. et PERSONNE2.);

**c o n d a m n e** PERSONNE2.) à quitter les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard 2 mois après la notification du présent jugement;

au besoin **a u t o r i s e** la requérante à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

**d i t** non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. en allocation d'une indemnité de procédure;

**d i t** qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement.

**c o n d a m n e** PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

*Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Caroline ROLLER, juge de paix, assistée de la greffière Dominique SCHEID, qui ont signé le présent jugement.*