

Texte pseudonymisé

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

E-Bail-461/22 + E-Bail-43/23

Rép. fisc. n° 1067/23

## Audience publique du 25 mai 2023

---

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

Dans la cause entre :

### I.

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) S.àr.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonction,

demanderesse, comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

et :

1) **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

défendeur, comparant en personne,

2) **PERSONNE2.)**, demeurant à P- ADRESSE3.),

défenderesse, faisant défaut.

### II.

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) S.àr.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonction,

demanderesse, comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

e t :

**PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

défenderesse, comparant par Maître Nathalie SARTOR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## F A I T S

L'affaire n° 461/22 fut introduite par requête déposée le 19 septembre 2022 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 10 novembre 2022, lors de laquelle elle fut fixée à l'audience publique du 15 décembre 2022 pour plaidoiries. Après trois demandes de refixation de la part de la requérante elle fut fixée à l'audience publique du 16 mars 2023 afin d'être plaidée avec une affaire connexe.

L'affaire n° 43/23 fut introduite par requête déposée le 27 janvier 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 23 février 2023, lors de laquelle elle fut fixée à l'audience publique du 16 mars 2023 pour être plaidée avec l'affaire connexe n° 461/22.

Après une nouvelle remise sollicitée par les parties l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 27 avril 2023, lors de laquelle Maître Régis SANTINI, Maître Nathalie SARTOR et PERSONNE1.) furent entendus en leurs moyens et conclusions.

PERSONNE2.) ne comparut ni en personne, ni par mandataire.

Sur ce, le tribunal prit les affaires en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, **le jugement qui suit** :

Par requête déposée le 19 septembre 2022 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société anonyme SOCIETE1.) fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part à lui payer le montant de 2.260.- euros à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges impayées avec les intérêts légaux à partir de la demande jusqu'à solde et pour les entendre condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef après résiliation du bail existant entre parties aux torts des locataires, et ce dans les huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

La société SOCIETE1.) sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation solidaire des parties défenderesses à lui payer une indemnité de 750.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et elle se réserve tous droits, notamment celui d'augmenter sa demande pécuniaire en ce qui concerne les loyers et avances sur charges à échoir en cours d'instance.

A l'appui de sa demande la société SOCIETE1.) expose qu'elle est propriétaire d'un appartement, d'une cave et d'un emplacement de parking sis à L-ADRESSE2.), que suivant contrat de bail prenant effet au 15 novembre 2016 elle l'a donné en location à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 950.- euros assorti d'une avance mensuelle sur charges de 180.- euros et payable de manière anticipative au 1<sup>er</sup> de chaque mois et que les locataires lui doivent encore le montant de 2.260.- euros à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges impayées pour les mois d'août et de septembre 2022.

Cette affaire fût enrôlée sous le numéro 461/22 du rôle.

Par requête déposée le 27 janvier 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société anonyme SOCIETE1.) SARL (sic !) fait convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 6.780.- euros à titre d'indemnités d'occupation impayées avec les intérêts légaux à partir de la demande jusqu'à solde et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui les occupent de son chef après résiliation du bail existant entre parties aux torts de la locataire, et ce dans les huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

La société SOCIETE1.) sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation de la partie défenderesse à lui payer une indemnité de 750.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et elle se réserve tous droits, notamment celui d'augmenter sa demande pécuniaire en ce qui concerne les indemnités d'occupation à échoir en cours d'instance.

A l'appui de sa demande la société SOCIETE1.) expose qu'elle est propriétaire d'un appartement, d'une cave et d'un emplacement de parking sis à L-ADRESSE2.), qu'elle l'a donné en location à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) suivant contrat de bail prenant effet le 15 novembre 2016, qu'il s'avère que les lieux sont occupés par PERSONNE3.) sans qu'un contrat de bail n'ait été signé entre parties, que PERSONNE3.) est à qualifier d'occupante sans droit ni titre depuis le mois d'août 2022, que le loyer convenu est fixé à 950.- euros majoré d'une avance mensuelle sur charges de 180.- euros et qu'elle lui doit le montant de 6.780.- euros correspondant aux indemnités d'occupation pour la période allant du mois d'août 2022 jusqu'au mois de janvier 2023 inclus.

Cette affaire fût enrôlée sous le numéro 43/23 du rôle.

A l'audience des plaidoiries, le mandataire de la société SOCIETE1.) conclut à la jonction des affaires enrôlées sous les rôles no°461/22 et n° 43/23.

Il déclare renoncer à la demande pour autant qu'elle a été dirigée à l'égard d'PERSONNE2.) et il augmente la demande pécuniaire au montant de 10.170.- euros.

Il demande à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) *in solidum* au paiement de ladite somme.

Le mandataire de la société SOCIETE1.) maintient les demandes en résiliation judiciaire du contrat de bail à l'égard de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) d'une part et ses

demandes en déguerpissement à l'égard de PERSONNE1.) et de PERSONNE3.) d'autre part.

Il convient de lui en donner acte.

A l'audience publique du 27 avril 2023, le mandataire de PERSONNE3.) expose que le contrat de bail a été conclu par la société SOCIETE1.) en date du 6 novembre 2016 avec PERSONNE1.) et avec PERSONNE2.), que sa mandante se trouve dans les lieux depuis le 4 septembre 2019, que PERSONNE1.) a quitté les lieux en date du 6 septembre 2022, que sa mandante a adressé plusieurs messages à l'immobilière SOCIETE2.) – notamment le 13 septembre 2022 et le 3 novembre 2022 – afin de pouvoir régulariser la situation et reprendre le contrat de bail à son nom, que PERSONNE4.) savait depuis le 6 septembre 2022 que PERSONNE1.) avait quitté les lieux loués, que sa mandante gagne 2.100.- euros, qu'elle a pris à sa charge le paiement des frais tandis que PERSONNE1.) payait le loyer et qu'elle n'a jamais été informée que ce dernier ne payait pas le loyer.

Il ajoute que PERSONNE1.) vient toujours chercher son courrier dans l'appartement, qu'il n'y a jamais eu de résiliation de la part de la bailleuse pour non-paiement du loyer et qu'il y a dès lors lieu de considérer que le contrat de bail initial est toujours en vigueur.

Le mandataire de PERSONNE3.) conteste la résiliation judiciaire du contrat de bail, la demande tendant au déguerpissement, ainsi que l'indemnité de procédure et l'indemnité d'occupation réclamées par la requérante.

A titre subsidiaire, dans l'hypothèse où le contrat de bail était résilié judiciairement, il sollicite encore un délai de trois mois afin de permettre à sa mandante de trouver un nouveau logement.

PERSONNE1.) ne conteste pas le montant qui est réclamé. Il fait valoir qu'il est depuis trois ans en couple avec PERSONNE3.) et que durant les trois ans ils furent séparés à six reprises.

Il ajoute qu'il a réglé deux mois de loyer après le mois d'août 2022 et il demande des délais de paiement en faisant valoir qu'il va apurer sa dette par des paiements mensuels de 1.000.- euros.

Le mandataire de la société SOCIETE1.) ne s'oppose ni à la demande en obtention des délais de paiement, ni à la demande à voir accorder à PERSONNE3.) un délai de trois mois pour quitter les lieux.

Il précise encore que sa mandante n'avait jamais l'intention de conclure un contrat de bail uniquement avec PERSONNE3.) pour la raison qu'avec un salaire de 2.100.- euros elle ne fournissait pas suffisamment de garanties.

Pour l'audience publique du 15 décembre 2022 PERSONNE2.) a été reconvoquée conformément aux dispositions de l'article 84 du nouveau code de procédure civile. Au regard des dispositions de cet article il y a lieu de statuer par un seul jugement contradictoire entre toutes les parties.

Motifs de la décision :

Les requêtes introduites par la société SOCIETE1.) sont recevables pour avoir été déposées dans la forme requise par la loi.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il convient de joindre les affaires connexes inscrites sous les rôles no 461/22 et 43/23 et de statuer par un seul et même jugement.

Il ressort des pièces soumises au tribunal que suivant contrat de bail signé le 8 novembre 2016, la société SOCIETE1.) a – par l'intermédiaire de la société SOCIETE2.) – donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE1.) un appartement au 2<sup>e</sup> étage avec un emplacement de parking intérieur dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 950.- euros, assorti d'une avance mensuelle sur charges de 180.- euros, payable d'avance le 1<sup>er</sup> de chaque mois et que le contrat de bail, conclu pour une durée d'une année et renouvelable par tacite reconduction pour une durée indéterminée, a pris effet le 15 novembre 2016.

- Quant à la demande pécuniaire :

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance présente un lien suffisant avec la demande initiale, de sorte qu'il y a lieu de la qualifier de demande additionnelle et de la déclarer recevable.

Le contrat de bail prévoit que les lieux seraient occupés à des fins d'habitation principale par quatre personnes en l'occurrence par PERSONNE2.) et par PERSONNE1.), ainsi que par leurs deux enfants.

Il est constant en cause que PERSONNE3.) est domiciliée depuis le 4 septembre 2019 à l'adresse L-ADRESSE2.) avec sa fille PERSONNE5.).

Il ressort des pièces versées en cause que PERSONNE1.) s'était engagé à payer le loyer (cf. sms du 11 septembre 2022 adressé par PERSONNE1.) à PERSONNE3.) et attestations testimoniales de PERSONNE5.) et de PERSONNE6.)) de l'appartement.

Il ressort encore des pièces versées en cause que par courriel du 13 septembre 2022 adressé par PERSONNE3.) à la société SOCIETE2.), elle a exprimé son désir de reprendre le contrat de bail avec sa fille.

Eu égard au fait que le contrat de bail a été signé par PERSONNE1.) et par PERSONNE2.) (avec la précision que la société SOCIETE1.) renonce à sa demande en paiement à son égard) et qu'aucun contrat de bail n'a été signé entre la bailleuse et PERSONNE3.), il convient de retenir que le contrat de bail initial signé en date du 8 novembre 2016 est toujours en vigueur.

La demande de la société SOCIETE1.) est, au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience notamment au vu des déclarations de PERSONNE1.), à déclarer fondée pour le montant réclamé de 10.170.- euros à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges impayées pour la période allant du mois d'août 2022 jusqu'au mois d'avril 2023 inclus, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

Il convient d'accorder des délais de paiement à PERSONNE1.) consistant dans l'apurement de la dette de 10.170.- euros par des paiements mensuels de 1.000.- euros jusqu'à solde et ce pour le 25e jour de chaque mois à partir de la notification du présent jugement.

Au vu des développements qui précèdent et eu égard au fait qu'aucun contrat de bail n'a été conclu entre la société SOCIETE1.) et PERSONNE3.) – qui en avait pourtant fait la demande à l'immobilière SOCIETE2.) qui était l'intermédiaire entre la société SOCIETE1.) d'une part et PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'autre part –, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) à voir condamner PERSONNE3.) au paiement d'une indemnité d'occupation jusqu'au jour de la résiliation judiciaire du contrat de bail.

Il convient en effet de retenir que PERSONNE3.) occupait les lieux du fait de PERSONNE1.) avec qui elle était en couple.

- Quant à la demande en résiliation et en déguerpissement :

Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. 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 (Les Nouvelles, tome VI, le louage des choses, des baux en général, n°388 bis).

De plus, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son immeuble, 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. Au cas où le locataire est en défaut de payer le loyer, le bailleur est en droit de demander la résiliation du bail (M. HARLES, Le Bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, p. 334, n° 101 ; voir également G. KRIEGER, Le bail d'habitation, éd. Saint Paul 809, p. 122, n° 145). C'est seulement lorsque le défaut de paiement du loyer provient de circonstances qui constituent en réalité un cas de force majeure, que le non-paiement des loyers ne donne pas lieu à résolution du bail (cf. Répertoire pratique de droit belge, verbo bail, page 653, n° 199).

En l'espèce, le non-paiement de neuf mois de loyer et d'avances sur charges constitue une violation grave des obligations de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) justifiant la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs de ces derniers.

Il n'y a pas lieu d'accorder à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) un délai eu égard au fait qu'ils n'occupent plus l'appartement sis à L-ADRESSE2.).

Au vu des développements qui précèdent, il convient de constater que PERSONNE3.) et sa fille sont à qualifier d'occupantes sans droit ni titre de l'appartement sis à L-ADRESSE2.) à partir de la notification du présent jugement prononçant la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre la société SOCIETE1.) d'une part et PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'autre part.

Au vu des plaidoiries tenues à l'audience, il convient d'accorder à PERSONNE3.) et à sa fille un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement pour quitter les lieux occupés.

- Quant aux demandes accessoires :

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. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

Au vu des délais de paiements accordés à PERSONNE1.), il n'y a pas lieu de prononcer l'exécution provisoire du présent jugement quant à la condamnation pécuniaire.

En ce qui concerne la demande en résiliation du bail les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposent.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, arrêt no 60/15 du 2 juillet 2015, no 3508 du registre).

La société SOCIETE1.) ne justifiant pas de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, elle est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Concernant les frais et dépens de la première instance, le tribunal rappelle qu'aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, « *toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée.* »

En application des dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE3.) conjointement 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** les affaires introduites sous les rôles n° 461/22 et n° 43/23 en la forme ;

**dit** qu'il y a lieu de les joindre et de statuer par un seul et même jugement ;

**donne acte** à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. qu'elle renonce à sa demande pour autant qu'elle est dirigée à l'encontre d'PERSONNE2.) ;

**donne acte** à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. de l'augmentation de sa demande pécuniaire ;

dit **fondée** la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. dirigée contre PERSONNE1.) pour le montant réclamé de 10.170.- euros à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges impayées ;

dit **non fondée** la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. dirigée contre PERSONNE3.) en paiement du montant de 10.170.- euros à titre d'indemnités d'occupation impayées ;

**condamne** PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. la somme de 10.170.- euros (**dix mille cent soixante-dix euros**), avec les intérêts légaux sur le montant de 2.260.- euros à partir du 19 septembre 2022 et sur le montant de 7.910.- euros à partir du 27 avril 2023, dates des demandes respectives, jusqu'à solde ;

**accorde** des délais de paiement à PERSONNE1.);

**dit** qu'il devra régler la dette de 10.170.- euros par des paiements mensuels de 1.000.- euros jusqu'à apurement et ce le 25<sup>e</sup> jour de chaque mois à partir de la notification du présent jugement ;

**dit** que dans l'hypothèse où une seule mensualité n'était pas payée, le solde deviendra immédiatement exigible ;

**prononce** la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) ;

**déclare** que PERSONNE3.) et sa fille PERSONNE5.) sont occupantes sans droit ni titre de l'appartement sis à L-ADRESSE2.) à partir de la notification du présent jugement ;

**condamne** PERSONNE3.) et sa fille PERSONNE5.) à quitter les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef **au plus tard trois mois après la notification du présent jugement** ;

au besoin **autorise** la requérante à faire expulser PERSONNE3.) et sa fille PERSONNE5.) dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

dit **non fondée** la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. en obtention d'une indemnité de procédure ;



**condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE3.) conjointement aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Nadine ERPELDING, juge de paix, assistée du greffier Philippe GEORGES, qui ont signé le présent jugement, date qu'en tête.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES