

Texte pseudonymisé

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

E-Bail-62/23

Rép. fisc. n° 1071/23

## 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 :

**PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),

demandeur, assisté par son fils PERSONNE2.),

et :

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

défendeur, comparant par Maître Daniel NOËL, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

---

## F A I T S

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 6 février 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 contradictoirement à l'audience publique du 16 mars 2023 pour plaidoiries.

Après une remise sollicitée par les parties l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 27 avril 2023, lors de laquelle PERSONNE1.) et Maître Daniel NOËL furent entendus 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** :

Par requête déposée le 6 février 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) 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 7.715.- euros à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges impayées avec les intérêts

tels que de droit à partir de la demande en justice et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef après résiliation du bail existant entre parties aux torts du locataire, et ce endéans les huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir quant à la demande pécuniaire, la condamnation d'PERSONNE3.) à lui payer une indemnité de procédure pour les frais non compris dans les frais et dépens de l'instance et il se réserve tous droits, notamment celui d'augmenter oralement sa demande pécuniaire originaire en cours d'instance.

#### Prétentions des parties :

A l'appui de sa demande PERSONNE1.) expose qu'il est propriétaire d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.), que suivant bail signé le 25 novembre 2006 et ayant pris effet le 1<sup>er</sup> décembre 2006 il a loué un appartement au 3<sup>e</sup> étage de l'immeuble à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 525.- euros, assorti d'une avance mensuelle sur charges de 70.- euros, que PERSONNE4.) a quitté les lieux le 16 janvier 2019, qu'PERSONNE3.) lui redoit le montant de 6.825.- euros à titre d'arriérés de loyer pour les mois de juin, juillet, août et septembre 2021, pour les mois de février, mai, juillet, août, septembre, octobre, novembre et décembre 2022 et pour le mois de février 2023, ainsi que le montant de 890.- euros à titre d'avances sur charges impayées et qu'PERSONNE3.) a constamment réglé le loyer trois mois en retard.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.), assisté par son fils PERSONNE2.), augmente sa demande pécuniaire au montant de 8.193,13.- euros tel qu'il ressort du décompte actualisé versé en cause.

Il ajoute que les loyers et avances sur charges pour la période allant du mois de janvier au mois d'avril 2023 ont été réglés par PERSONNE3.).

A l'audience publique du 27 avril 2023, le mandataire d'PERSONNE3.) ne conteste pas le montant réclamé, mais il explique le non-paiement du loyer, respectivement le paiement tardif du loyer par la situation financière difficile de son mandant qui n'avait pas obtenu le complément RMG faute d'avoir versé les pièces nécessaires et à qui l'allocation de vie chère fut également refusée.

Il ajoute que depuis le mois de janvier 2023 il reçoit de nouveau la pension de 1.195.- euros, raison pour laquelle il a réglé le loyer depuis le mois de janvier 2023.

Au vu de la situation difficile de son mandant et de la durée du contrat de bail, il demande principalement au tribunal de rejeter la demande en résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties.

A titre subsidiaire, il sollicite un délai d'au moins six mois afin de lui permettre de trouver un nouveau logement.

Il s'oppose encore à l'indemnité de procédure réclamée par le requérant.

En cours du délibéré, PERSONNE1.) a par courrier entré au greffe en date du 23 mai 2023 réduit sa demande pécuniaire au montant de 1.073,13.- euros à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges impayées en faisant valoir que l'Office Social de Differdange a réglé le montant de 7.120.- euros en date du 12 mai 2023. Il sollicite cependant encore la condamnation de d'PERSONNE3.) au paiement du loyer et des avances sur charges relatives au mois de mai 2023 qui sont venus à échéance après la prise en délibéré de l'affaire.

Motifs de la décision :

La requête introduite par PERSONNE1.) est recevable pour avoir été déposée dans la forme requise par la loi.

- Quant à la demande en paiement :

Il ressort des pièces soumises au tribunal que suivant contrat de bail signé le 25 novembre 2006, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE4.) et à PERSONNE3.) un appartement au 3<sup>e</sup> étage d'un immeuble sis à ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 525.- euros, assorti d'une avance mensuelle sur charges de 70.- euros, payable d'avance le 1<sup>er</sup> de chaque mois et que le contrat de bail, conclu pour une durée de deux ans et renouvelable par tacite reconduction pour une nouvelle période de deux ans, a pris effet le 1<sup>er</sup> décembre 2006.

S'il est permis et même indiqué d'informer le tribunal du paiement d'arriérés de loyer en cours du délibéré, il n'est pas possible d'augmenter sa demande par simple courrier après la prise en délibéré d'une affaire.

La demande de PERSONNE1.) est, au vu des pièces versées en cause, de l'absence de contestations de la part d'PERSONNE3.) et des renseignements fournis à l'audience, à déclarer fondée jusqu'à concurrence du montant de 1.073,13.- euros à titre d'arriérés de loyer, d'avance sur charges impayées et de décomptes charges jusqu'au mois d'avril 2023 inclus, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

- 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 plus de deux mois de loyer et des décomptes charges pour les exercices 2019 à 2021, ensemble le paiement tardif et irrégulier des loyers précédents constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs de ce dernier, sauf à lui accorder un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement pour libérer les lieux.

- 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.

Les sommes réclamées par le bailleur n'étant pas autrement contestées par le locataire, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

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).

Faute par le requérant de chiffrer sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile cette dernière est à rejeter.

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 PERSONNE3.) 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 pécuniaire ;

dit **fondée** la demande de PERSONNE1.) jusqu'à concurrence du montant de 1.073,13.- euros ;

**condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.073,13.- euros (**mille soixante-treize euros et treize cents**), avec les intérêts légaux à partir du 27 avril 2023, jusqu'à solde ;

**prononce** la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs d'PERSONNE3.) ;

**condamne** PERSONNE3.) à quitter les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **au plus tard deux mois après la notification du présent jugement** ;

au besoin **autorise** le requérant à faire expulser le défendeur dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

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

dit **non fondée** la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure ;

**condamne** PERSONNE3.) 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