

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1077/2023  
E-BAIL-190/23

## Audience publique du 26 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 ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

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

e t

**PERSONNEL.)**, 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 5 avril 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 28 avril 2023.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et le mandataire de la partie demanderesse et la partie défenderesse 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 :

Suivant contrat de bail signé le 25 août 2022, ayant pris cours le 1<sup>er</sup> septembre 2022, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. a donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.300 € et des avances sur charges de 180 €

Par requête déposée le 5 avril 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 1.480 € (et non pas 1.505 € comme erronément indiqué dans la requête) à titre d'arriéré de loyer et d'avances sur charges du mois de mars 2023, avec les intérêts à partir de la demande en justice jusqu'à solde et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail, et ce dans les 8 jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

La bailleuse sollicite encore la condamnation de la partie défenderesse à lui payer une indemnité de procédure de 250 € 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 de loyer et de charges

A l'audience des plaidoiries la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. augmente sa demande et réclame la somme de 2.960 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges des mois de mars et avril 2023.

PERSONNE1.) ne conteste pas redevoir la somme réclamée, mais explique que, quelques jours après leur emménagement, il y a eu des infiltrations dans la chambre à coucher « quand il pleuvait dehors ». Il soutient avoir informé oralement et par messages la bailleuse des désagréments, mais il ne verse aucune preuve à l'appui de ses allégations.

La bailleuse fait valoir avoir fait intervenir une société spécialisée en date du 18 janvier 2023, sans préjudice quant à une date plus exacte et qu'aucune infiltration ne serait intervenue après. Elle explique encore avoir accordé 2 mois de loyers, un premier loyer à la signature du bail pour une repeinture de l'appartement par le locataire et un deuxième loyer en 2023 pour les désagréments subis par le locataire.

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 2.960 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

Il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 1728 du code civil, le paiement du prix du bail aux échéances prévues constitue l'une des obligations principales du locataire. Conformément à l'article 1184 du même code, si l'une des parties ne satisfait pas à ses obligations, l'autre partie a le choix ou bien de forcer son cocontractant à l'exécution de la convention ou de demander la résolution du contrat avec, le cas échéant, l'allocation de dommages et intérêts.

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).

Il est de principe dans les contrats synallagmatiques que les deux obligations doivent être exécutées simultanément, trait pour trait. Chacune des parties n'est en droit d'exiger la prestation qui est due qu'autant qu'elle offre d'exécuter la sienne. Réciproquement, elle peut refuser à exécuter sa prestation tant que le cocontractant n'offre pas lui-même d'exécuter. Ce refus se manifeste par l'exceptio non adimpleti contractus.

L'exceptio non adimpleti contractus n'est cependant admise par la jurisprudence qu'avec prudence.

Elle n'est admise que si les manquements du bailleur sont prouvés et indiscutables.

Les tribunaux apprécient ce moyen de se faire justice à soi-même en considération de deux critères : un critère d'équilibre, de proportionnalité entre les inexécutions respectives et un critère de nécessité.

La bailleuse fait valoir avoir engagé une forme spécialisée au courant du mois de janvier 2023 afin de procéder aux réparations nécessaires, fait non contesté par le locataire. Elle conteste tant les infiltrations après l'intervention de la firme, que « des auréoles sur le plafond », mettant le locataire dans l'impossibilité de jouir des lieux.

Force est de constater que le locataire ne verse aucune pièce de nature à prouver ses affirmations.

Ses affirmations doivent partant rester à l'état de pures allégations.

En l'espèce, le non-paiement du montant de 2.960 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges et le paiement irrégulier, non contesté par le locataire, constitue une violation suffisamment grave des obligations du locataire pour justifier la résiliation du bail, sauf à lui accorder un délai de 3 mois pour quitter les lieux loués.

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.

En l'absence de contestations, il y a lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire.

### 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).

Au vu des éléments du dossier, la demande en allocation d'une indemnité de procédure de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 250 €

## **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 PERSONNE1.) au paiement du montant de 2.960 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges;

**c o n d a m n e** PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. le montant de 2.960 € avec les intérêts légaux sur la somme de 1.480 € à partir du 5 avril 2023 et sur la somme de 1.480 € à partir du 28 avril 2023, date des demandes en justice jusqu'à solde;

**p r o n o n c e** la résiliation du contrat de bail existant entre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. et PERSONNE1.) aux torts exclusifs de ce dernier;

**c o n d a m n e** PERSONNE1.) à quitter les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard 3 mois après la notification du présent jugement;

au besoin **a u t o r i s e** la requérante à faire expulser le locataire 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** fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. en allocation d'une indemnité de procédure;

**c o n d a m n e** PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. le montant de 250 € à titre d'indemnité de procédure;

**d i t** qu'il y a lieu à exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire;

**c o n d a m n e** PERSONNE1.) 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.*