

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1271/2023
E-BAIL-563/22

Audience publique du 21 juin 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 :

PERSONNE1., demeurant à L-ADRESSE1.),

- **partie demanderesse** - comparant par Maître Jean-François STEICHEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

PERSONNE2., demeurant à L-ADRESSE2.),

- **partie défenderesse** - comparant par Maître Daniel NOEL, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 14 novembre 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 9 décembre 2022, à cette date elle fut fixée au 15 février 2023, date à laquelle elle fut refixée au 26 avril 2023, puis au 17 mai 2023.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les mandataires des parties demanderesse et défenderesse furent entendus en leurs moyens et explications.

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 24 août 2016 PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 975 € et des avances sur charges 125 €, augmentées à 200 €

Par requête déposée le 14 novembre 2022 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 3.525 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges, avec les intérêts légaux à compter des échéances respectives, sinon à compter du jour de la présente demande en justice jusqu'à solde et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail et ce endéans le bref délai à fixer par le tribunal.

La baillesse sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation de la partie défenderesse à lui payer une indemnité de procédure de 2.000 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et elle se réserve tous autres droits, moyens, dus et actions.

La baillesse requiert également la condamnation de la partie défenderesse à lui payer la somme de 12.402,08 € à parfaire en cours d'instance en fonction de l'évolution du dommage à titre de dommages et intérêts en relation avec les moisissures. A l'audience des plaidoiries, la partie demanderesse demande acte qu'elle réserve cette demande. Il y a lieu de lui en donner acte.

Les arriérés de loyer:

A l'audience des plaidoiries du 17 mai 2023, PERSONNE1.) modifie sa demande et réclame la somme de 6.775 € à titre d'arriérés de loyer des mois de janvier à mai 2023 inclus et d'avances sur charges des mois de septembre 2022 à mai 2023 inclus.

La partie défenderesse ne conteste pas les arriérés, se rapporte à prudence de justice quant à la résiliation du contrat de bail et demande un long délai de déguerpissement.

La demande de PERSONNE1.) est, au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, à déclarer fondée pour le montant 6.675 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges jusqu'au mois de mai 2023 inclus, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

La résiliation du contrat de bail et le déguerpissement

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).

En l'espèce, le non-paiement des loyer et avances sur charges, ensemble le paiement irrégulier et tardif conséquent, constitue des violations suffisamment graves des obligations de la locataire pour justifier la résiliation du bail.

Au vu des éléments du dossier, il y a lieu d'accorder à PERSONNE2.) un délai de 1 mois pour quitter les lieux loués.

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

Eu égard à l'importance des loyers et charges demeurant impayés, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation aux arriérés de loyer et charges. En ce qui concerne la demande en résiliation du bail les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposent.

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 de PERSONNE1.) est fondée jusqu'à concurrence du montant de 400 €

Par ces motifs

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

d i t recevable la demande de PERSONNE1.);

d o n n e acte à PERSONNE1.) qu'elle réserve le volet de la demande à titre de dommages et intérêts en relation avec les moisissures;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) à voir condamner PERSONNE2.) au paiement du montant de 6.675 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges;

c o n d a m n e PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 6.675 € avec les intérêts légaux sur la somme de 600 € à partir du 14 novembre 2022 et sur la somme de 6.075 € à partir du 17 mai 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 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux torts exclusifs de cette dernière;

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 1 mois après la notification du présent jugement;**

au besoin **a u t o r i s e** la requérante à faire expulser la locataire dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

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

c o n d a m n e PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de 400 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile;

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.