

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1274/2023  
E-BAIL-229/23

## 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 Monsieur PERSONNE2.), munie d'une procuration écrite,

e t :

**PERSONNE3.)**, 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 3 mai 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 17 mai 2023, lors de laquelle l'affaire fut utilement retenue, 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 de bail signé le 11 février 2022, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) un appartement sis à ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.300 €, assorti d'avances sur charges de 150 € par mois.

Par requête déposée le 3 mai 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 4.350 € à titre d'arriérés de loyer des mois de février, mars et avril 2023 et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties. PERSONNE1.) demande encore à voir « ordonner le paiement anticipatif des loyers et charges jusqu'au 15 juillet 2023 ».

#### Prétentions des parties :

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) fait valoir que le locataire a payé les 3 loyers « la semaine passée », mais qu'il n'a pas encore réglé le loyer et les avances sur charges du mois de mai 2023, de sorte qu'elle demande la condamnation de la partie défenderesse à lui payer la somme de 1.450 €

La bailleuse fait encore valoir que depuis que son locataire a emménagé en janvier 2023, il y a eu des plaintes « de l'autre locataire parce que sur la terrasse et dans la cave se trouvent des objets encombrants de PERSONNE3.). » La bailleuse se plaint encore de la présence d'un chien, alors que la présence d'animaux est interdite de par le contrat de bail.

PERSONNE3.) s'oppose fermement à la demande en résiliation du contrat de bail et à la demande en déguerpissement en faisant valoir qu'il a emménagé en février 2023 avec ses deux enfants mineurs, suite à la séparation avec son épouse. PERSONNE3.) fait valoir avoir payé tous les loyers et les avances sur charges et ce régulièrement et sans retard jusqu'au mois de février 2023. Les mois de février, mars et avril 2023 ont été payés au mois de mai 2023, paiement tardif dû à sa situation financière et familiale difficile. Il explique que, dû à la séparation avec son épouse, son compte bancaire « était fermé jusqu'en janvier 2023 ». Il promet de payer le loyer du mois de mai 2023 dans les jours qui viennent. Quant aux objets encombrants, il précise que la cave et la terrasse sont des parties privatives. Il explique qu'après la séparation, il ne savait pas où déposer les casiers de boissons, qu'il va enlever dès que possible. Le chien, dont il n'y a jamais eu de plainte, est un petit chien appartenant à ses enfants.

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 réclamé de 1.450 € à titre d'arriéré de loyer et d'avances sur charges du mois de mai 2023, 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).

Il est constant en cause que le loyer du mois de mai 2023 n'a pas été payé. PERSONNE3.) admet lui-même qu'il y a un petit chihuahua dans les lieux et qu'il doit ranger le jardin.

En l'espèce, le tribunal considère que ces manquements de PERSONNE3.) ne constituent pas des manquements suffisamment graves pour justifier la résiliation du contrat de bail et le déguerpissement du locataire.

La demande à voir ordonner le paiement anticipatif jusqu'au 15 juillet 2023 est à rejeter pour constituer une demande future.

### **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 introduite par PERSONNE1.);

**d i t** fondée la demande de PERSONNE1.) pour le montant réclamé de 1.450 € à titre d'arriéré de loyer et d'avances sur charges du mois de mai 2023;

**c o n d a m n e** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.450 €

**d i t** non fondée la demande de PERSONNE1.) en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement de PERSONNE3.);

**r e j e t t e** la demande en paiement anticipatif jusqu'au 15 juillet 2023;

**c o n d a m n e** PERSONNE3.) 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.*