

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1328/2023  
E-BAIL-240/23

## Audience publique du 28 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 Brahim SAHKI, en remplacement de Maître Jean TONNAR, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

e t :

**PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

**PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE3.)

- **parties défenderesses** - comparant par PERSONNE2.).

---

### **FAITS**

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 12 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 26 mai 2023, date à laquelle l'affaire fut utilement retenue, le mandataire de la partie demanderesse et PERSONNE2.), représentant également PERSONNE3.), 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 20 septembre 2021, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et PERSONNE3.), un local commercial, situé à

ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.950 € et des avances sur charges de 150 €

Par requête déposée le 12 mai 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail commercial pour les entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, à lui payer le montant de 17.625 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges jusqu'au mois de mai 2023 inclus, avec les intérêts légaux à partir du dépôt de la présente, sinon à partir de la date du jugement jusqu'à solde et pour les entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties dans les 15 jours qui suivent la notification du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) demande encore à voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à lui payer le montant de 6.300 € à titre de caution avec les intérêts légaux à partir du 5 octobre 2021, sinon du dépôt de la présente, sinon à partir de la date du jugement à intervenir, il sollicite l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation des parties défenderesses à lui payer une indemnité de 1.500 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la majoration du taux d'intérêt et il se réserve le droit d'augmenter sa demande pécuniaire en cours d'instance.

#### Arriérés de loyer et caution

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) maintient sa demande pécuniaire au montant de (17.625 + 6.300 =) 23.925 € à titre d'arriérés jusqu'au mois de mai 2023 inclus et à titre de caution.

PERSONNE2.) fait valoir avoir proposé de verser la somme de 6.300 et des mensualités de 500 € par mois pour apurer sa dette, mais qu'il n'a pas reçu de réponse positive. Il explique vouloir rester dans les lieux, « maintenant que la société a repris. »

PERSONNE1.) fait valoir qu'il avait déjà renoncé à deux mois de loyer aux mois de novembre et décembre 2021 et qu'il avait de même renoncé à 50 % du loyer pour le mois de février 2023. Il soutient que depuis 4 mois, les locataires ne paient rien du tout.

La demande de PERSONNE1.) est, au vu des pièces versées en cause, des renseignements fournis à l'audience et en l'absence de contestations circonstanciées, à déclarer fondée pour le montant réclamé de 23.925 € à titre d'arriérés jusqu'au mois de mai 2023 inclus et à titre de caution non payée, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

En l'espèce, les locataires se sont engagés solidairement pour l'exécution des obligations découlant du contrat de bail, de sorte qu'il y a lieu de les condamner solidairement au montant retenu précédemment.

#### 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).

En l'espèce, le non-paiement de la somme de 23.925 € à titre d'arriérés jusqu'au mois de mai 2023 inclus et à titre de caution non payée, constitue une violation grave des obligations des locataires justifiant la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs de ces derniers, sauf à leur accorder un délai de 2 mois à partir de la notification du présent jugement pour libérer les lieux.

#### Majoration du taux d'intérêt

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt légal, la partie demanderesse étant en défaut de faire état du moindre élément susceptible de justifier le recours à la faculté conférée au juge par l'article 15 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard.

#### 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.

Les sommes réclamées par le bailleur à titre d'arriérés et de caution non payée n'étant pas autrement contestées et eu égard à l'importance des montants demeurant impayés, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire. Il n'y a pas lieu d'y faire droit en ce qui concerne la demande en déguerpissement, les parties défenderesses bénéficiant d'un délai de 2 mois pour quitter les lieux.

#### 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 française, 2<sup>ème</sup> chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172 ; arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu des éléments du dossier, la demande en allocation d'une indemnité de procédure de PERSONNE1.) est à déclarer fondée pour le montant de 600 €

### **Par ces motifs**

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

**r e ç o i t** la demande en la forme;

**d i t** fondée la demande de PERSONNE1.) pour le montant réclamé de 23.925 € à titre d'arriérés jusqu'au mois de mai 2023 inclus et à titre de caution non payée;

**c o n d a m n e** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) la somme de 23.925 €, avec les intérêts légaux 12 mai 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde;

**d i t** qu'il n'y a pas lieu à majoration du taux d'intérêt;

**p r o n o n c e** la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.) et PERSONNE3.);

**c o n d a m n e** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard 2 mois après la notification du présent jugement;

au besoin **a u t o r i s e** le requérant à faire expulser les défendeurs dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

**d i t** qu'il y a lieu à exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire;

**d i t** fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure;

**c o n d a m n e** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) S.A. le montant de 600 € à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile;

**c o n d a m n e** PERSONNE2.) et 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.*