

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2354/2023  
E-BAIL-541/23

## Audience publique du 1<sup>er</sup> décembre 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

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

**partie demanderesse**, comparant par la société à responsabilité limitée Etude SADLER, en la personne de Maître Noémie SADLER, avocat à la Cour,

et

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

**partie défenderesse**, comparant en personne.

---

### Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 31 octobre 2023 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

Les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 22 novembre 2023, date à laquelle l'affaire fut utilement retenue.

Les parties furent entendues en leurs moyens et explications.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, date à laquelle le prononcé avait été fixé,

### le jugement

qui suit :

Par requête déposée le 31 octobre 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a 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 13.100.- euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts légaux à compter du jour de la demande en justice, jusqu'à solde, et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties

dans un délai d'un mois à partir de la notification du jugement à intervenir. La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

A l'appui de sa demande, la requérante expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 31 juillet 2018, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> août 2018, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.500.- euros, payable le quinze de chaque mois.

Elle explique que malgré mise en demeure, le locataire reste en défaut de payer les loyers suivants :

- décembre 2021 : 500.- euros (le trop-perçu des mois d'avril et août ayant été imputé sur ce mois)
- janvier, février, mars et novembre 2022 : 5.700.- euros (un acompte de 300.- euros ayant été versé en janvier 2022),
- janvier, mars, avril, juin et septembre 2023 : 6.000.- euros (des acomptes de 1.000.- euros et de 500.- euros ayant été versés),
- octobre 2023 : 900.- euros (un acompte de 600.- euros ayant été versé).

La requérante estime que le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une raison grave justifiant la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat aux torts du locataire.

A l'audience des plaidoiries du 22 novembre 2023, la requérante explique que le loyer du mois de novembre 2023 n'a pas non plus été payé, de sorte qu'elle augmente sa demande en paiement au montant total de 14.600.- euros. Pour le surplus, elle maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE2.) ne conteste pas le non-paiement des montants réclamés. Il explique qu'il traverse actuellement une situation financière difficile et il demande à se voir accorder des délais de paiement. Il s'oppose à la demande en résiliation du bail et en déguerpissement.

PERSONNE1.) s'y oppose en soutenant qu'elle a été patiente depuis plus de deux années et qu'elle a besoin d'une rentrée d'argent régulière alors qu'elle doit rembourser son prêt.

### **Motifs de la décision**

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

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 31 juillet 2018, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> août 2018, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.500.- euros, payable le quinze de chaque mois.

### **La demande en paiement à titre d'arriérés de loyers**

Au dernier stade des plaidoiries, la requérante réclame la somme de 14.600.- euros à titre d'arriérés de loyers jusqu'au mois de novembre 2023 inclus.

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance ayant un lien avec la demande initiale est recevable.

Suivant l'article 1728 alinéa 2 du code civil le preneur a l'obligation de régler le prix du bail aux termes convenus.

PERSONNE2.) ne contestant pas les montants réclamés et ne rapportant pas de preuves de paiement, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la requérante pour le montant total de 14.600.- euros, avec les intérêts légaux sur le montant de 13.100.- euros à compter du 31 octobre 2023 et sur le montant de 1.500.- euros à compter du 22 novembre 2023, dates des demandes respectives en justice, jusqu'à solde.

En ce qui concerne la demande d'PERSONNE2.) de se voir accorder un délai de paiement, le tribunal rappelle qu'aux termes de l'article 1244 du code civil, « *le débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible. Les juges peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement, et surseoir à l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état* ».

Le juge doit avoir égard à la situation des parties et peut octroyer les délais de grâce au débiteur malheureux et de bonne foi. Le débiteur malheureux est celui qui éprouve des difficultés réelles et sérieuses à s'acquitter de ses engagements immédiatement sans que ces difficultés relèvent de la force majeure, ou qui subirait un préjudice sérieux à le faire pour des raisons plus ou moins indépendantes de sa volonté.

Ainsi, ce délai de grâce n'est à accorder que s'il apparaît comme vraisemblable, qu'à l'expiration du terme de grâce sollicité, le débiteur pourra s'acquitter intégralement de sa dette, ce qui présuppose qu'il soumette à la juridiction saisie une projection approximative de l'évolution future de sa situation financière et, en fonction de cette projection, indique la durée requise du terme de grâce sollicité.

Les délais de paiement sont ainsi des moyens exceptionnels et facultatifs que la loi permet d'octroyer pour venir en aide à un débiteur malheureux en reportant ou en échelonnant le paiement de la dette. Ces moyens doivent être utilisés avec modération, le principe étant que le débiteur doit exécuter l'obligation immédiatement, sauf le cas où un terme est fixé par la loi ou la convention entre parties (cf. CA, 25 octobre 2006, n° 31036).

En l'espèce, PERSONNE2.) n'a pas fait de proposition concrète et il n'a pas non plus remis de pièces concernant sa situation financière, de sorte que le tribunal ne saurait faire droit à sa demande.

#### La demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement du locataire

En vertu de l'article 1728 du code civil l'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant à lui seul la résiliation du bail.

Par ailleurs, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement 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.

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 (cf. Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE, Les Nouvelles, Le louage de choses, I, les baux en général, n°388 bis).

En l'espèce, il résulte des pièces versées au dossier qu'PERSONNE2.) redoit des arriérés correspondant à presque dix mensualités entre 2021 à 2023.

Eu égard à l'importance des arriérés, le tribunal constate qu'PERSONNE2.) a manqué gravement à ses obligations et que ces manquements justifient la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire et la condamnation de ce dernier au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement d'un mois à partir de la notification du présent jugement.

#### L'indemnité de procédure

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par la requérante, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Compte tenu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge de la requérante l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros.

#### 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.

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.

La requérante ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE2.) 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 l'augmentation de sa demande en paiement,

**dit** la demande en paiement du chef d'arriérés de loyers fondée à hauteur de 14.600.- euros,

partant,

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **14.600.- euros (quatorze mille six cents euros)**, avec les intérêts légaux sur le montant de 13.100.- euros à compter du 31 octobre 2023 et sur le montant de 1.500.- euros à compter du 22 novembre 2023, dates des demandes respectives en justice, jusqu'à solde,

**résilie** le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs d'PERSONNE2.),

**condamne** PERSONNE2.) à **déguerpir** des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **dans un délai de 1 (un) mois à partir de la notification du présent jugement**,

au besoin **autorise** la requérante à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

**dit** la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros,

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **350.- euros (trois cent cinquante euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

**condamne** PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

*Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.*