

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2579/2023  
E-BAIL-554/23

## Audience publique du 22 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 Maître Arzu AKTAS, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

et

**PERSONNE2.) et  
PERSONNE3.),**  
les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

**parties défenderesses,** comparant en personne.

---

### Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 8 novembre 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 1<sup>er</sup> décembre 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 13 décembre 2023.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, les parties 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 8 novembre 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour voir condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans les huit jours à compter de la décision à intervenir. Il demande encore à voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, à lui payer la somme de 1.271.- euros à titre de décomptes des charges des années 2021 et 2022, sous réserve d'augmentation en cours d'instance, ainsi que le montant de 2.000.- euros sur base de l'article 6-1 du code civil, sinon des articles 1382 et 1383 du code civil. Il sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation des parties défenderesses au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, le requérant expose qu'il est propriétaire d'un immeuble sis à ADRESSE2.) qu'il a donné en location aux parties défenderesses en vertu d'un contrat de bail signé en date du 1<sup>er</sup> août 2020.

Il explique que par courrier recommandé du 22 mars 2022, il a, par l'intermédiaire de son mandataire, résilié ledit contrat de bail pour besoin personnel et que par jugement contradictoire du 1<sup>er</sup> décembre 2022, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette a déclaré le bail résilié pour cause de besoin personnel avec effet au 5 août 2023. Il soutient que ledit jugement n'a pas fait l'objet d'un appel, de sorte qu'il est coulé en force de chose jugée.

Il fait valoir que par courrier recommandé du 16 juin 2023, il a invité les parties défenderesses à libérer volontairement les lieux au plus tard pour la date d'effet de la résiliation prononcée.

Faute de réaction des locataires, le requérant explique n'avoir d'autre choix que de solliciter leur condamnation au déguerpissement forcé sur base de l'article 12 (3) alinéa 2 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Le requérant explique encore que les parties défenderesses n'ont pas payé les décomptes des charges de l'année 2021 à hauteur de 586.- euros et de l'année 2022 à hauteur de 685.- euros. Il se réserve expressément le droit de réclamer ultérieurement les charges de l'année 2023. Il sollicite finalement la condamnation des parties défenderesses au remboursement des frais d'avocat exposés qu'il évalue provisoirement au montant de 2.000.- euros.

A l'audience des plaidoiries du 13 décembre 2023, le requérant explique que le premier jugement n'a pas prononcé de déguerpissement forcé, de sorte que l'huissier de justice ne peut pas procéder à l'expulsion des parties défenderesses qui se maintiennent dans les lieux et ne font pas de recherches pour se reloger. Il leur reproche en outre de ne cesser d'injurier et d'agresser sa mère qui occupe l'étage au-dessus des parties défenderesses et qu'il a été obligé de porter plainte à la police. Il affirme que les parties défenderesses ne cessent de réclamer des réparations, mais ne sont jamais satisfaites. Il explique que depuis la résiliation du bail, les parties défenderesses ne paient plus les décomptes des charges. Etant donné qu'il ne dispose pas encore de mémoire d'honoraires de son mandataire, il renonce à la demande en paiement à titre de frais d'avocat.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne contestent pas la validité de la résiliation ni le fait qu'ils doivent quitter les lieux. Ils expliquent néanmoins qu'ils n'ont pas encore réussi à se reloger. Ils contestent la demande en paiement à titre de charges en soutenant que les lieux loués ne sont pas entretenus et qu'ils y vivent comme des « chiens ». Ils versent à cet égard des courriers envoyés au bailleur. Ils contestent également la répartition des charges telle qu'opérée par le requérant.

Le requérant conteste les affirmations adverses et il estime que les doléances ne sauraient justifier le non-paiement des charges. Il affirme ne pas disposer de pièces à l'appui des décomptes et fait plaider qu'il sollicite principalement le déguerpissement des parties défenderesses.

### **Motifs de la décision**

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

Il est constant en cause que suivant contrat de bail signé le 1<sup>er</sup> août 2020, ayant pris effet le 5 août 2020, PERSONNE1.) a donné en location aux époux PERSONNE2.) et PERSONNE3.) un appartement au rez-de-chaussée d'une résidence sise à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.350.- euros, assorti d'une avance mensuelle sur charges de 150.- euros, payable d'avance le 5<sup>e</sup> jour de chaque mois. Par lettre recommandée du 22 mars 2022, le mandataire de PERSONNE1.) a résilié le contrat de bail conclu entre parties pour cause de besoin personnel dans le chef du fils de son mandant moyennant un préavis de six mois.

Suivant jugement contradictoire n°2372/22 rendu en date du 1<sup>er</sup> décembre 2022, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, autrement composé, a déclaré résilié le contrat de bail existant entre parties pour cause de besoin personnel avec effet au 5 août 2023.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne contestent ni la régularité de la résiliation ni le besoin personnel invoqué par le bailleur.

Aux termes de l'article 12 (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, en l'absence de demande de prolongation du délai de résiliation sollicité par le locataire, le bailleur peut demander au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai de résiliation de six mois.

En l'occurrence, les locataires n'ont pas sollicité de prolongation du délai de résiliation et le contrat de bail a été déclaré résilié pour cause de besoin personnel avec effet au 5 août 2023, de sorte qu'il y a lieu d'ordonner le déguerpissement forcé des parties défenderesses.

Compte tenu des éléments du dossier, il y a lieu de leur accorder un délai de déguerpissement d'un mois à compter de la notification du présent jugement.

En ce qui concerne la demande en paiement à titre de décomptes des charges des années 2021 et 2022, le tribunal se doit de noter que le requérant ne verse aucune facture à l'appui de ses décomptes. Il ne fournit par ailleurs aucune explication quant à la répartition des charges entre les différents occupants de l'immeuble.

Aux termes de l'article 5 (3) de la loi du 20 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire.

Le paiement des frais pour le compte du locataire par le bailleur constitue une condition nécessaire, mais pas suffisante pour refacturer ces frais au locataire. En effet, non seulement ces frais doivent avoir été déboursés, mais encore faut-il qu'ils l'aient été dans l'intérêt du locataire (cf. TAL 13 juillet 2010, n°129869).

Il appartient en effet au propriétaire d'établir le principe et le quantum des frais incombant au locataire moyennant la production du décompte et des pièces justificatives afférentes, lorsque la créance affirmée de ce chef est contestée par le locataire (cf. not B. Louveaux, *Le droit du bail, régime général*, éd. De Boeck, 1993, n° 220 et s ; *Les Nouvelles, Droit civil - tome VI, Le louage de choses, Les baux en général*, éd. Larcier, 2000, n° 1181).

Au vu des contestations des parties défenderesses concernant les montants réclamés et la répartition des charges et à défaut de pièces versées par le requérant, la demande en paiement à titre de décompte des charges des années 2021 et 2022 est à déclarer non fondée.

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par le requérant, 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 du requérant 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.

Etant donné qu'il résulte des éléments du dossier que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont mariés, il convient de les condamner solidairement au montant précité.

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.

Le requérant 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.) et PERSONNE3.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Aux termes de l'article 12 paragraphe (3) alinéa 2 in fine de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du code civil, la décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire dans le cadre d'une

demande se fondant sur un besoin personnel du bailleur ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel.

Il est partant statué en dernier ressort en ce qui concerne la condamnation au déguerpissement.

### **Par ces motifs :**

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en dernier ressort en ce qui concerne la condamnation au déguerpissement et en premier ressort pour le surplus,

**reçoit** la demande en la forme,

**donne acte** à PERSONNE1.) qu'il renonce à la demande en paiement à titre d'honoraires d'avocat,

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à **déguerpir** des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef **dans un délai de 1 (un) mois à partir de la notification du présent jugement**,

au besoin **autorise** le requérant à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

**dit** non fondée la demande en paiement à titre de décompte des charges des années 2021 et 2022,

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

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement 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.) et PERSONNE3.) solidairement 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.*