

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 3056/23  
du 28.11.2023

Dossier n° L-BAIL-497/23

Audience publique extraordinaire  
du vingt-huit novembre  
deux mille vingt-trois

---

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE1.) ;

partie demanderesse au principal,  
partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Rosilene SILVA LOPES, avocat, en remplacement de Maître Joë LEMMER, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Steinfort ;

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l.,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.) ;

partie défenderesse au principal,

partie demanderesse sur reconvention,

comparant par Maître Rui VALENTE, avocat, demeurant à Bech-Kleinmacher.

---

## Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 26 juillet 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 3 octobre 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 7 novembre 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

La partie demanderesse au principal et défenderesse sur reconvention, PERSONNE1.), comparut par Maître Rosilene SILVA LOPES, avocat, en remplacement de Maître Joë LEMMER, avocat à la Cour, tandis que la partie défenderesse au principal et demanderesse sur reconvention, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., comparut par Maître Rui VALENTE, avocat.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications et conclusions.

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

### le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 26 juillet 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 9.000.- euros au titre d'arriérés de loyers pour les mois de mai, juin et juillet 2023, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. La partie requérante demande en outre d'assortir la condamnation au titre des arriérés de loyers d'une astreinte de 500.- euros par jour de retard à compter de la notification du jugement à intervenir.

Le requérant demande encore la résiliation du contrat de bail et la condamnation de la partie défenderesse au déguerpissement.

Il demande par ailleurs la condamnation de la partie défenderesse à lui payer une indemnité d'occupation correspondant à six mois de loyers, soit la somme de 18.000.- euros.

Il sollicite finalement une indemnité de procédure de 1.500.- euros, la condamnation de la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir, au moins en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Par contrat de bail du 8 juin 2022, la partie requérante a donné en bail à la partie défenderesse, avec effet à la même date, une maison sise à L-ADRESSE2.), moyennant un loyer mensuel de 3.000.- euros.

Lors de l'audience des plaidoiries, le requérant augmente sa demande à titre des loyers impayés des mois d'août, septembre, octobre et novembre 2023 et conclut à la condamnation de la partie défenderesse à lui payer la somme de 21.000.- euros.

Le demandeur maintient ses autres demandes.

L'augmentation de la demande est à qualifier de demande additionnelle qui doit présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires pour être recevable.

En l'espèce, PERSONNE1.) augmente sa demande des loyers venus à échéance après l'introduction de la demande. Ladite demande ayant un lien avec la demande initiale, est recevable.

Il convient de lui en donner acte.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. ne conteste pas le décompte des arriérés de loyers. Elle explique se trouver dans une situation financière très difficile en raison de la crise du marché immobilier. Elle s'oppose cependant à voir assortir la condamnation d'une astreinte, qui ne serait pas possible en cas de condamnation pécuniaire et dont le montant serait exagéré et non limité.

Elle s'oppose en outre à la résiliation du contrat de bail au motif qu'elle s'attend à une rentrée financière dans les prochaines semaines et qu'elle serait dès lors en mesure de payer l'intégralité de sa dette. A titre subsidiaire, elle sollicite un délai au déguerpissement d'au moins trois à six mois.

Elle conteste par ailleurs l'indemnité de relocation réclamée en critiquant la motivation de cette demande du requérant. A titre reconventionnel, elle demande le remboursement de la garantie locative d'un montant de 9.000.- euros et la compensation avec les arriérés de loyers. Finalement, elle s'oppose à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) s'oppose à la demande reconventionnelle au motif que la garantie locative ne serait restituable qu'après la fin du bail, une fois que le décompte final sera établi.

### Appréciation

#### *Quant aux arriérés de loyers*

PERSONNE1.) réclame au titre d'arriérés de loyers, pour la période de mai à novembre 2023, la condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à lui payer la somme de 21.000.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, et de voir assortir cette condamnation d'une astreinte de 500.- euros par jour de retard à compter de la notification du jugement.

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur, alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Il résulte de l'aveu de la partie défenderesse et des renseignements fournis à l'audience qu'elle reste actuellement redevable de la somme de 21.000.- euros à titre d'arriérés de loyers, aucune preuve de paiement relative à cette somme ne figurant au dossier.

La demande en condamnation est dès lors fondée et justifiée pour le montant total réclamé, avec les intérêts légaux, sur le montant de 9.000.- euros, à partir du 26 juillet 2023, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 12.000.- euros, à partir du 7 novembre 2023, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

Il n'y a cependant pas lieu de faire droit à voir assortir cette demande d'une astreinte puisqu'aux termes de l'article 2059 du Code civil, l'astreinte est exclue des condamnations au paiement d'une somme d'argent.

#### *Quant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement*

PERSONNE1.) sollicite en outre la résiliation du contrat de bail et la condamnation de la locataire au déguerpissement.

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 (article 1728 du Code civil). Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

Le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son immeuble, est en droit de pouvoir compter sur 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).

En l'espèce, la partie défenderesse est actuellement redevable de sept mois de loyers. Ce non-paiement constitue une faute grave justifiant la résiliation du contrat de bail.

La demande en résiliation du bail et en condamnation au déguerpissement est partant à déclarer fondée.

Un délai au déguerpissement de 40 jours est à accorder à la partie défenderesse.

#### *Quant à l'indemnité de relocation*

PERSONNE1.) réclame une indemnité de relocation équivalente à six mois de loyers, soit la somme de 18.000.- euros « *compte tenu de l'attitude de la partie locataire* ». Il fait par ailleurs état de son grand âge (95 ans) et du fait qu'il vit en maison de soins, ce qui rendrait une relocation des lieux difficile.

La partie défenderesse n'a pas contesté la recevabilité de cette demande mais uniquement la motivation de la demande et le montant.

L'article 1760 du Code civil dispose : « *En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.* »

L'indemnité de relocation est destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur. Le temps nécessaire à la relocation est déterminé par le juge selon l'état du marché locatif au moment de la rupture du bail (Les Nouvelles, Le louage de choses, I, n° 408).

Compte tenu de l'état actuel du marché immobilier locatif, il y a lieu de retenir qu'un délai de trois mois est raisonnable pour trouver un nouveau locataire.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) pour un montant de 9.000.- euros.

### *Quant à la demande reconventionnelle*

A titre reconventionnel, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. réclame la condamnation de PERSONNE1.) à lui rembourser la garantie locative et de la compenser avec les arriérés de loyers.

PERSONNE1.) s'est opposé à cette demande, qui serait prématurée.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (cf. Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P. 31 n° 2/2001, n° 65).

Elle n'est sujette à restitution qu'après l'expiration du bail. Le preneur ne peut en réclamer la remise aussi longtemps qu'il n'a pas justifié l'exécution de toutes ses obligations couvertes par la garantie, c'est-à-dire le plus souvent, toutes celles que le contrat et la loi lui imposent. Il est d'abord tenu de restituer le bien et de réparer les éventuels dégâts locatifs, ou d'en payer le coût. Seules ses ultimes obligations peuvent faire compensation avec la garantie, à due concurrence, dans le cadre de son obligation de restitution des lieux loués. Il n'a pas le droit d'imputer les loyers sur la garantie. N'étant remboursable qu'après entière exécution du contrat, le bailleur n'est tenu de remettre le solde revenant au preneur qu'au moment où la garantie n'a plus de raison d'être.

Il s'ensuit que la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en restitution, sinon en compensation du montant réduit avec celui de la garantie locative est à déclarer non fondée.

### *Quant aux mesures accessoires*

La partie demanderesse demande encore une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette demande est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entière responsabilité des frais non compris dans les dépens à sa charge, celle-ci s'étant vu contrainte d'engager des frais dans le seul but de faire valoir ses droits légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 300.- euros.

PERSONNE1.) demande finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de 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 ».*

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

La partie défenderesse ayant succombé au litige, elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

## Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

d i t recevables les demandes de PERSONNE1.) et de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. ;

d o n n e acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande ;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) au titre d'arriérés de loyers pour la somme de 21.000.- euros ;

partant, c o n d a m n e la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à PERSONNE1.) la somme de 21.000.- (vingt-et-un mille) euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 9.000.- (neuf mille) euros, à partir du 26 juillet 2023, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 12.000.- (douze mille) euros, à partir du 7 novembre 2023, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde ;

d i t non fondée la demande de PERSONNE1.) à voir assortir la condamnation d'une astreinte et en d é b o u t e ;

p r o n o n c e la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties ;

partant, c o n d a m n e la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 40 (quarante) jours à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin, a u t o r i s e la partie 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 ;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) au titre de l'indemnité de relocation pour un montant de 9.000.- euros ;

partant, c o n d a m n e la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à PERSONNE1.) la somme de 9.000.- (neuf mille) euros ;

d i t non fondée la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en restitution de la garantie locative et en d é b o u t e ;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour un montant de 300.- euros ;

partant, c o n d a m n e la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à PERSONNE1.) la somme de 300.- (trois cents) euros ;

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

c o n d a m n e la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique extraordinaire à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

Tania NEY,  
juge de paix

Tom BAUER,  
greffier