Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 792/25
L-BAIL-607/24

Audience publique du 27 février 2025

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

représentée par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WILTZIUS, ROSA, DE SOUSA Sàrl, établie et ayant son siège social à L-9254 Diekirch, 18, route de Larochette, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Diekirch, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B278122, en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Steve ROSA, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

comparant par Maître Giulia CASTELLANO, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Steve ROSA, avocat à la Cour, les deux demeurant à Diekirch

e t

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

partie défenderesse

comparant par Maître Nour E. HELLAL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 23 août 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 26 septembre 2024, puis refixée au 28 novembre 2024, et finalement refixée au 23 janvier 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Giulia CASTELLANO, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Steve ROSA, en représentation de l'ETUDE D'AVOCATS WILTZIUS, ROSA, DE SOUSA Sàrl, et Maître Nour E. HELLAL, furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par une requête déposée en date du 23 août 2024 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- constater que le contrat de bail liant les parties a été valablement résilié le 5 juin 2024 ;
- partant ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.) endéans la huitaine de la notification du jugement à intervenir ;
- voir condamner PERSONNE2.) au paiement de la somme de 6.750 euros à titre d'arriérés de loyers et d'indemnités d'occupation. A l'audience du 23 janvier 2025, cette demande a été augmentée au montant de 8.450 euros, compte tenu de deux paiements spontanés. Il y a lieu d'en donner acte à PERSONNE1.) ;
- se voir donner acte de ce qu'elle se réserve le droit de demander les indemnités d'occupation échues et, le cas échéant, des dommages et intérêts pour dégâts locatifs et de refixer la présente affaire à une date postérieure au déguerpissement prévu ;

- condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.)

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir qu'il a donné en location un studio sis à L-ADRESSE2.) à PERSONNE2.) aux termes d'un contrat de bail du 7 mai 2013.

Le loyer initialement prévu de 650 euros a été augmenté le 1er novembre 2022 à la somme de 750 euros dont un forfait de charges de 75 euros.

Par un courrier du 5 mars 2024, PERSONNE1.) aurait procédé à la résiliation du contrat de bail moyennant un préavis de 3 mois alors que 6 mois de loyers étaient restés impayés. Le terme de ce préavis serait à situer au 5 juin 2024.

Actuellement, la somme de 8.450 euros resterait en souffrance pour la période d'occupation de décembre 2023 à août 2024. PERSONNE2.) serait à condamner au paiement de cette somme :

- pour les mois de décembre 2023 au 5 juin 2024 à titre d'arriérés de loyers,
- pour la période du 6 juin 2024 jusqu'au déguerpissement effectif à titre d'indemnité d'occupation.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) a versé le décompte suivant :

« (fichier) »

PERSONNE2.)

A l'audience du Tribunal, PERSONNE2.) n'a pas autrement contesté les prétentions adverses.

Plus particulièrement, PERSONNE2.) a accepté la résiliation du contrat de bail pour le 5 juin 2024 et qu'elle demeure toujours dans les lieux.

Les prétentions pécuniaires de PERSONNE1.) résultant du décompte en question ne sont pas contestées.

Finalement, PERSONNE2.) a informé le Tribunal qu'elle quitterait définitivement les lieux pour le 31 janvier 2025.

L'indemnité de procédure sollicitée par PERSONNE1.) est quant à elle contestée.

Appréciation

Au vu des éléments soumis à l'appréciation du Tribunal et de l'absence de toute contestation de la part de PERSONNE2.), il y a lieu de **déclarer bonne et valable** la résiliation du contrat de bail conclu entre parties le 7 mai 2013 à la date du 5 juin 2024.

La résiliation a ainsi été valablement opérée pour faute grave dans le chef du preneur.

Par conséquent, il y a lieu d'ordonner le **déguerpissement** de PERSONNE2.) endéans un délai d'un mois à compter de la notification du présent jugement.

Au vu de l'accord des parties sur le décompte versé en cause et quant aux prétentions pécuniaires de PERSONNE1.) à titre d'arriérés de loyers et d'indemnités d'occupation, il y a lieu d'y faire droit pour le montant réclamé.

PERSONNE2.) est partant condamnée à payer à PERSONNE1.) la somme de **8.450 euros**, avec les intérêts légaux à compter de l'audience du Tribunal du 23 janvier 2025, jusqu'à solde.

Il n'y a pas lieu de refixer l'affaire à une audience ultérieure pour continuation des débats.

Il y a encore lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour le montant de 500 euros.

PERSONNE2.) est partant condamnée à payer à PERSONNE1.) la somme de **500 euros**.

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’y a pas lieu d’assortir le présent jugement de l’exécution provisoire.

Par ces motifs:

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

se **déclare** compétent pour en connaître ;

donne acte à PERSONNE1.) de l’augmentation de sa demande ;

déclare valablement résilié le contrat de bail conclu entre parties à la date du **5 juin 2024** pour faute grave dans le chef de la locataire ;

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

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) à titre d’arriérés de loyers et d’indemnités d’occupation pour le montant réclamé de 8.450 euros ;

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 8.450 euros, avec les intérêts légaux à compter de l’audience du Tribunal du 23 janvier 2025, jusqu’à solde ;

dit qu’il n’y a pas lieu à refixation de l’affaire pour continuation des débats ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) tendant à l’allocation d’une indemnité de procédure sur base de l’article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour le montant de 500 euros ;

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 500 euros ;

dit qu’il n’y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l’instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT, juge de paix	Natascha CASULLI, greffière