**Texte pseudonymisé**

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

**Répertoire No. 795/25**
**L-BAIL-838/24**

# 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**

comparant par Maître Assia BEHAT, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Mathias PONCIN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

**partie défenderesse**

représentée par la société à responsabilité limitée WASSENICH LAW, inscrite sur la liste V auprès du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2134 LUXEMBOURG, 54, rue Charles Martel, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 207545, représentée par son gérant actuellement en fonction

comparant par Maître Lise REIBEL, 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 19 novembre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 19 décembre 2024, puis refixée au 3 février 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Assia BEHAT, en remplacement de Maître Mathias PONCIN, et Maître Lise REIBEL, en représentation de la société à responsabilité limitée WASSENICH LAW, furent entendues 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 requête déposée le 19 novembre 2024 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- l'entendre condamner au paiement de la somme de 3.680 euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde. A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) a augmenté sa demande afférente pour les loyers échus de décembre 2024 à février 2025 pour la porter à un total de 7.320 euros. Il y a lieu de lui donner acte de l'augmentation de sa demande.
- obtenir la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs de la partie défenderesse et son déguerpissement pour non-paiement des loyers.

PERSONNE1.) demande encore la condamnation de PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens ainsi que l'exécution provisoire sans caution des condamnations pécuniaires.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail du 1er mai 2017, elle a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-

ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer porté le 1er mai 2024 à 1.000 euros à augmenter de 220 euros d'avances sur charges.

Depuis le mois de septembre 2024, PERSONNE2.) ne paierait aucun loyer, de sorte à ce qu'il y aurait lieu à prononcer la résiliation du contrat de bail et d'ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.). Il resterait un impayé de 20 euros pour le mois d'août 2024.

A l'audience du Tribunal du 3 février 2025, PERSONNE2.) n'a pas autrement contesté les arriérés de loyers pour le quantum demandé.

Il s'oppose cependant à la résiliation du contrat de bail en invoquant des difficultés financières qui seraient apparus au courant de l'année 2024 et d'un recours intenté contre un refus de l'ADEM de lui accorder le chômage. De ce fait, il lui aurait été impossible de s'acquitter de ses loyers.

**Appréciation**

Arriérés de loyers

Suivant contrat de bail signé en date du 1er mai 2017 avec effet au même jour, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer porté le 1er mai 2024 à 1.000 euros à augmenter de 220 euros d'avances sur charges.

En l'espèce, PERSONNE1.) réclame des arriérés de loyers et des avances sur charges à concurrence de 7.320 euros pour les mois de septembre 2024 à février 2025 et le solde du mois d'août 2024.

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.

Aucune preuve de paiement concernant les loyers et avances sur charges réclamés ne figurant au dossier et compte tenu de l'absence de toute contestation à faire valoir par PERSONNE2.), il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) pour la somme de **7.340 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 19 novembre 2024, sur la somme de 3.680 euros et à compter de l'audience du 3 février 2025 sur la somme de 3.660 euros.

Résiliation et déguerpissement

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. Le défaut répété de payer le loyer aux échéances convenues est constitutif d'une méconnaissance grave de ses obligations par le locataire justifiant la résiliation du contrat de bail.

Les explications fournies et les pièces versées par PERSONNE2.) ne sauraient valoir excuse de l'absence de paiement des loyers redûs.

Etant donné que la méconnaissance de ses obligations par la locataire est d'une gravité justifiant la résiliation du bail, il y a lieu de faire droit à la demande en **résiliation** du contrat de bail et d'ordonner le **déguerpissement** de PERSONNE2.) dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

Indemnité de procédure

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il est cependant inéquitable de laisser à la seule charge de la partie requérante les sommes exposées par elle et non comprises dans les frais et dépens de l'instance, de sorte que sa demande en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée, au vu de l'enjeu du litige, à concurrence de 500 euros.

Exécution provisoire

PERSONNE1.) conclut à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir.

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, au vu de l'absence de toute contestation, il y a lieu d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire en ce qui concerne la condamnation pécuniaire à intervenir.

En tant que partie succombant au litige, PERSONNE2.) est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

## **P a r  c e s  m o t i f s :**

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement,

**reçoit** la demande en la forme ;

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

**déclare** la demande en paiement de loyers et d'avances sur charges fondée pour le montant réclamé ;

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de **7.340** euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 19 novembre 2024, sur la somme de 3.680 euros et à compter de l'audience du 3 février 2025 sur la somme de 3.660 euros ;

**déclare** résilié le bail entre parties pour motif grave consistant dans le chef de PERSONNE2.) de ne pas avoir payé les loyers ;

**condamne** PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de quarante jours 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 ;

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500 euros ;

**ordonne** l'exécution provisoire du présent jugement quant à la condamnation pécuniaire ;

**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,<br>juge de paix | Natascha CASULLI,<br>greffière |