Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2217/25
L-BAIL-6/25

Audience publique du 26 juin 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 Cécile MEYER, avocat, en remplacement de Maître Jerry MOSAR, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions

partie défenderesse

n'étant ni présente ni représentée lors de l'audience du 22 mai 2025

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 7 janvier 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 3 février 2025, puis refixée au 22 mai 2025.

A la prédite audience, Maître Cécile MEYER, en remplacement de Maître Jerry MOSAR, fut entendue en ses moyens et conclusions. La société SOCIETE1.) SARL, quoique régulièrement convoquée, n'était ni présente ni représentée.

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,

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

Par requête déposée le 7 janvier 2025 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer la société SOCIETE1.) SARL devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- l'entendre condamner au paiement de la somme de 7.700 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges 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 pour la porter à un total de 9.300 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 la société SOCIETE1.) SARL au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000 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.

Quoique régulièrement convoquée par un acte de l'huissier de justice suppléant Max GLODÉ du 7 février 2025, la société SOCIETE1.) SARL ne comparut pas à l'audience du Tribunal. Alors qu'il ne ressort pas de cet acte d'huissier de justice que la partie défenderesse a été touchée à personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail du 17 juillet 2023, il a donné en location à la société SOCIETE1.) SARL un

appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer de 900 euros à augmenter de 200 euros d'avances sur charges.

Depuis le mois de juillet 2024, la société SOCIETE1.) SARL 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 la société SOCIETE1.) SARL. Les arriérés de loyers se chiffreraient à 9.300 euros après un paiement spontané de janvier 2025 repris dans le décompte versé en cause en tant que pièce 10.

Appréciation

Arriérés de loyers

Suivant contrat de bail signé en date du 17 juillet 2023 avec effet au 1er septembre 2023, PERSONNE1.) a donné en location à la société SOCIETE1.) SARL un appartement sis à L- ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer de 900 euros à augmenter de 200 euros d'avances sur charges.

En l'espèce, PERSONNE1.) réclame des arriérés de loyers et des avances sur charges à concurrence de 9.300 euros pour les mois de juillet 2024 à avril 2025.

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 la société SOCIETE1.) SARL, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) pour la somme de **9.300 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 7 janvier 2025, sur la somme de 7.700 euros et à compter de l'audience du 22 mai 2025 sur la somme de 1.600 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 la société SOCIETE1.) SARL 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 la société SOCIETE1.) SARL 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, la société SOCIETE1.) SARL 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 par défaut à l'égard de la société SOCIETE1.) SARL,

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 la société SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) la somme de **9.300 euros,** avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 7 janvier 2025, sur la somme de 7.700 euros et à compter de l'audience du 22 mai 2025 sur la somme de 1.600 euros ;

déclare résilié le bail entre parties pour motif grave consistant dans le chef de la société SOCIETE1.) SARL de ne pas avoir payé les loyers ;

condamne la société SOCIETE1.) SARL 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 la société SOCIETE1.) SARL dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne la société SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500 euros ;

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

condamne la société SOCIETE1.) SARL 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