Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3626/25
L-BAIL-70/25

Audience publique du 13 novembre 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

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL,** établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représenté par son gérant actuellement en fonction

partie demanderesse

comparant par Maître Michel KARP, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE1.)**

partie défenderesse

n'étant ni présent ni représenté lors de l'audience du 23 octobre 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 3 février 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 27 février 2025, puis refixée au 15 mai 2025 et finalement refixée au 23 octobre 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Michel KARP fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE1.), quoique régulièrement convoqué, n'était ni présent ni représenté.

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 3 février 2025 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, la société SOCIETE1.) SARL a régulièrement fait convoquer PERSONNE1.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour obtenir la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs de la partie défenderesse et son déguerpissement pour non-paiement des loyers.

La société SOCIETE1.) SARL demande encore la condamnation de PERSONNE1.) 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.

Quoique régulièrement convoqué, PERSONNE1.) ne comparut pas à l'audience du Tribunal. Alors qu'il fut personnellement présent à l'audience de fixation du 27 février 2025, il y a lieu de statuer par un jugement réputé contradictoire à son encontre.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SARL fait valoir que par un contrat de bail du 1er juillet 2020, elle a donné en location à PERSONNE1.) une chambre sise dans une maison située à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 800 euros, charges comprises.

PERSONNE1.) serait en défaut de paiement du loyer de décembre 2024 et aurait de facto quitté les lieux. Il y aurait néanmoins lieu de prononcer judiciairement le contrat de bail en question et d'ordonner le déguerpissement de la partie défenderesse en bonne et due forme.

Appréciation

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 PERSONNE1.), il y a lieu de retenir que PERSONNE1.) est en défaut de paiement du loyer du mois de décembre 2024.

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.

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 PERSONNE1.) 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

La société SOCIETE1.) SARL conclut à l'exécution provisoire de la condamnation 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, il n’y a pas lieu d’assortir la condamnation de l’exécution provisoire.

En tant que partie succombant au litige, PERSONNE1.) 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 jugement réputé contradictoire à l’égard de PERSONNE1.),

reçoit la demande en la forme ;

déclare résilié le bail entre parties pour motif grave consistant dans le chef de PERSONNE1.) de ne pas avoir payé les loyers ;

condamne PERSONNE1.) 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** la société SOCIETE1.) SARL à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

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

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

condamne PERSONNE1.) 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