Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3842/25
L-BAIL-453/25

Audience publique du 26 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 **SOCIETE1.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions

partie demanderesse

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

e t

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

partie défenderesse

ne se présentant pas aux audiences

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 16 mai 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 16 juin 2025.

A la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Michel KARP fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE1.), quoique régulièrement convoqué, n'était ni présent ni représenté. L'affaire fut prise en délibéré et le prononcé fut fixé au 2 juillet 2025.

En date du 27 juin 2025, le tribunal prononça la rupture du délibéré et refixa l'affaire à l'audience du 3 novembre 2025 pour la continuation des débats.

Lors de la dernière audience, Maître Michel KARP fut entendu en ses derniers 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,

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe le 16 mai 2025, la société SOCIETE1.) SARL a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de :

- voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de la partie défenderesse ;
- voir ordonner son déguerpissement des lieux loués dans un délai de huitaine à partir de la notification du jugement à intervenir ;
- s'entendre condamner à lui payer la somme de 4.800.- EUR à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts légaux à partir des échéances de chaque loyer jusqu'à solde.

La partie requérante sollicite encore une indemnité de procédure de 1.000.- EUR ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir et la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens.

A l'audience des plaidoiries, la requérante a augmenté sa demande pour y inclure les loyers des mois de juin à novembre 2025, la portant ainsi au montant total de 9.600.- EUR.

Il échet de lui en donner acte.

La requérante expose avoir donné en location à la partie défenderesse une chambre meublée, située au deuxième étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE1.) suivant contrat de bail conclu en date du 1er juillet 2020.

Toutefois, depuis le mois novembre 2024, la partie défenderesse ne s'acquitterait plus du loyer.

Dans la mesure où le locataire ne s'exécuterait pas, il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

Appréciation

Quoique régulièrement convoqué à l'audience du 3 novembre 2025, PERSONNE1.) ne comparut pas. Alors qu'il ne ressort pas du récépissé de la Poste qu'il a été touché à personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard en application de l'article 79, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 78, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, le juge qui statue par défaut à l'encontre du défendeur ne peut faire droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

En application de ce texte, le juge est d'office tenu d'examiner tous les moyens qui s'opposent à la demande (Jurisclasseur, Procédure civile, fasc. 538, mise à jour 6, 2002, N° 80 p. 9 et références y citées).

Le Tribunal constate que le contrat de bail produit par la requérante n'est pas signé par la partie défenderesse, bien qu'il mentionne son nom.

La requérante verse également une copie d'un courrier adressé par PERSONNE1.), dans lequel celui-ci déclare être locataire et sollicite la communication d'un numéro de compte bancaire afin de justifier ses paiements, ainsi qu'un exemplaire du contrat de bail.

Il ressort en outre de l'attestation testimoniale rédigée par PERSONNE2.) que la partie défenderesse occuperait une chambre située au-dessus du café des Tramways et s'acquitterait des loyers en espèces.

Au vu de ces éléments, le tribunal considère que les parties sont valablement liées par un contrat de bail, de sorte que la demande, introduite conformément aux formes et délais légaux, doit être déclarée recevable.

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance, portant sur

les loyers échus depuis la demande initiale, présente un lien avec celle-ci et doit également être déclarée recevable.

Quant au fond

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

Au vu des explications fournies par la société SOCIETE1.) SARL et des pièces justificatives produites à l'appui, ainsi qu'en l'absence de contestation de la part d'PERSONNE1.), qui ne s'est pas présenté à l'audience pour assurer sa défense, la demande en paiement des arriérés de loyers doit être déclarée fondée pour la somme réclamée de 9.600 EUR.

Il convient de fixer le point de départ des intérêts légaux à la date d'échéance de chacun des loyers, conformément aux stipulations du contrat de bail. Toutefois, bien que celui-ci prévoie un intérêt de retard de 10 % par mois, il y a lieu d'assortir la condamnation des seuls intérêts légaux tels que sollicités dans la requête, le tribunal ne pouvant statuer au-delà de sa saisine.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'une des obligations principales pesant sur le preneur, étant donné que ce prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire susceptible de justifier à lui seul la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire.

Le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en effet en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle. Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

En l'espèce, eu égard à l'importance des arriérés et en l'absence de justification fournie par PERSONNE1.) qui ne s'est pas présenté à l'audience, il y a lieu de retenir qu'il a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail et sa condamnation au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) SARL l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 350.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande.

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 d'PERSONNE1.) et en premier ressort,

donne acte à la société SOCIETE1.) SARL de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers fondée pour la somme de 9.600.- EUR ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de 9.600.- EUR, avec les intérêts légaux à partir de l'échéance de chaque loyer, jusqu'à solde ;

déclare la demande en résiliation du bail et en déguerpissement fondée ;

prononce la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs d'PERSONNE1.) ;

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 350.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

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

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
Greffière