Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 40/26
L-BAIL-912/25

Audience publique du 8 janvier 2026

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 à **L-ADRESSE1.)**

partie demanderesse

étant représenté par PERSONNE1.), son gérant, assisté d'un de ses employés

e t

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

partie défenderesse

n'étant ni présente ni représentée lors de l'audience du 11 décembre 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 15 octobre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 11 décembre 2025.

A la prédite audience, PERSONNE1.), gérant de la société SOCIETE1.) SARL, assisté d'un de ses employés, furent entendus en leurs moyens et conclusions. PERSONNE2.), 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,

le jugement qui suit :

Par requête déposée le 15 octobre 2025 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, la société SOCIETE1.) SARL 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 3.301 euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.
- obtenir la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs de la partie défenderesse et son déguerpissement pour non-paiement des loyers,
- condamner la défenderesse aux frais de réparation de fenêtres et volets détruits.

La société SOCIETE1.) SARL demande encore la condamnation de PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 750 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, PERSONNE2.) ne comparut pas à l'audience du Tribunal.

Alors qu'il ne ressort pas du récépissé de la Poste 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, la société SOCIETE1.) SARL fait valoir que par un contrat de bail du 6 janvier 2022, elle a donné en location à PERSONNE2.) une chambre sise dans une maison située à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 950 euros charges inclus.

Depuis l'année 2023, certains loyers, se chiffrant à 3.301 euros, resteraient en souffrance, de sorte à ce qu'il y aurait lieu à condamner la défenderesse au

paiement cette somme, à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement de celle-ci.

Sur question du Tribunal, la demanderesse n'a pas chiffré sa demande à titre de frais de réparation des volets et des fenêtres et n'a pas versé de pièce à l'appui de sa demande.

Appréciation

Arriérés de loyers

Suivant contrat de bail du 6 janvier 2022, la société SOCIETE1.) SARL a donné en location à PERSONNE2.) une chambre sise dans une maison située à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 950 euros charges inclus.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) SARL réclame des arriérés de loyers à concurrence de 3.301 euros.

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 la société SOCIETE1.) SARL pour la somme de **3.301 euros** avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice du 15 octobre 2025, jusqu'à solde.

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.

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

La société SOCIETE1.) SARL 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.

Par ces motifs:

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE2.),

reçoit la demande en la forme ;

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

condamne PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de **3.301 euros** avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice du 15 octobre 2025, jusqu'à solde ;

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** la société SOCIETE1.) SARL 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 la société SOCIETE1.) SARL 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, juge de paix	Natascha CASULLI, greffière