Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 46/26
L-BAIL-910/25

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 et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions

partie demanderesse

comparant par Maître Yusuf MEYNIOGLU, 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 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 10 octobre 2025.

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

A la prédite audience, Maître Yusuf MEYNIOGLU 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 10 octobre 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 :

- l'entendre condamner au paiement de la somme de 4.900 euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. A l'audience du Tribunal, la partie demanderesse a augmenté sa demande pour les loyers échus de novembre 2025 et décembre 2025 pour porter sa demande totale à 6.300 euros. Il y a lieu de lui en donner acte.
- 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 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 convoqué, PERSONNE1.) 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 1er janvier 2023, elle a donné en location à PERSONNE1.) une

chambre sise dans une maison située à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 700 euros charges inclus.

Depuis le mois de janvier 2023, les loyers resteraient en souffrance, de sorte à ce qu'il y aurait lieu à condamner le défendeur au paiement de cette somme, à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement de celui-ci.

Appréciation

Arriérés de loyers

Suivant contrat de bail du 1er janvier 2023, la société SOCIETE1.) SARL a donné en location à PERSONNE1.) une chambre sise dans une maison située à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 700 euros charges inclus.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) SARL réclame des arriérés de loyers à concurrence de 6.300 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 PERSONNE1.), il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la société SOCIETE1.) SARL pour la somme de **6.300 euros** avec les intérêts légaux sur le montant de 4.900 euros à compter de la demande en justice du 10 octobre 2025 et sur le montant de 1.400 euros à compter de l'audience du 11 décembre 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 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 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, 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 défaut à l'égard de PERSONNE1.),

reçoit la demande en la forme ;

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

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

condamne PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de **6.300 euros** avec les intérêts légaux sur le montant de 4.900 euros à compter de la demande en justice du 10 octobre 2025 et sur le montant de 1.400 euros à compter de l'audience du 11 décembre 2025, jusqu'à solde ;

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 ;

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

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