Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 133
du 13.01.2026
L-BAIL-902/25

Audience publique du treize janvier deux mille vingt-six

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,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par PERSONNE1.), gérant unique,

e t

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE1.),

partie défenderesse,

ne comparant ni en personne, ni par mandataire.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 8 octobre 2025au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du vendredi, 12 décembre 2025 à 09.00 heures, salle JP 0.02.

L'affaire fut utilement retenue à cette, lors de laquelle PERSONNE1.), se présentant pour la société SOCIETE1.) SARL, fut entendu en ses moyens et conclusions, tandis que PERSONNE2.) fit défaut.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été remis,

le jugement qui suit :

Exposé du litige

Par contrat de bail conclu le 1er mars 2020 avec effet au même jour, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl, a donné en location à PERSONNE2.), pour une durée d'une année, une chambre meublée dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 600 euros et d'une avance sur charge de 127 euros, payables ensemble et d'avance au plus tard le premier de chaque mois.

Par requête déposée le 8 octobre 2025 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl a fait convoquer PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg siégeant en matière de bail à loyer, pour voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties et pour voir condamner PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués endéans un délai de huit jours suivant le prononcé du jugement à intervenir.

Elle demande encore la condamnation de PERSONNE2.) au paiement de la somme de 2.181 euros à titre d'arriérés de loyers et charges locatives, outre les intérêts.

Elle sollicite enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 100 euros, à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire et la condamnation de PERSONNE2.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl fait valoir que depuis le mois d'août 2025, PERSONNE2.) serait en défaut de paiement du loyer et des avances sur charges et que malgré plusieurs rappels et une mise en demeure, il resterait en défaut de s'exécuter.

Elle soutienne que le défaut de paiement des loyers et avances sur charges aux échéances convenues constituerait une violation grave des obligations du locataire et constituerait une cause de résiliation du bail aux torts de PERSONNE2.).

A l'audience des plaidoiries du 12 décembre 2025, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl a augmenté sa demande à concurrence du loyer et avances sur charges échus depuis le dépôt de la requête introductive d'instance.

Pour le surplus, la partie requérante s'est référée à la requête introductive d'instance.

Bien que régulièrement convoqué, PERSONNE2.) n'a comparu ni en personne ni par mandataire à l'audience publique du 12 décembre 2025.

Les convocations n'ayant pas été remises en personne à PERSONNE2.), il y a lieu de statuer par défaut à son encontre conformément aux dispositions de l'article 79 alinéa 1er du nouveau code de procédure civile.

Appréciation

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.

Le défaut de comparaître est en effet assimilé à une contestation du défendeur et oblige le juge de vérifier si la demande est 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, qu'ils soient ou non d'ordre public (cf. JCL, procédure civile, fasc. 538, mise à jour 6, 2002, N° 80, p. 9 et références y citées ; JPE, 24 octobre 2006, n^{os} 2313 et 2315 du répertoire et références y citées).

* * *

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, est compétent pour connaître de la demande.

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

1. **Les arriérés de loyers et d'avances sur charges**

En l'espèce, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl réclame, aux termes de leur requête introductive d'instance, le paiement des loyers et avances sur charges pour les mois d'août, septembre et octobre 2025, soit un montant total de 2.181 euros.

A l'audience des plaidoiries du 12 décembre 2025, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl a augmenté sa demande à concurrence des loyers et avances sur charges redus pour les mois de novembre et décembre 2025 inclus.

L'augmentation du montant réclamé au titre d'un chef de la demande initiale constitue une demande additionnelle recevable, dès lors qu'elle présente un lien suffisant avec les prétentions originaires.

En l'espèce, la partie requérante augmente sa demande des loyers et avances sur charges échus depuis le dépôt de la requête introductive d'instance. Ladite demande ayant un lien suffisant avec la demande initiale, elle est à déclarer recevable.

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

Aux termes de l'article 1315 du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient à la partie requérante d'établir le bien-fondé de sa demande.

En l'espèce, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl réclame le paiement de la somme de 3.635 euros.

Au vu des explications fournies par la partie requérante, des pièces versées et en l'absence de preuve de paiement concernant le montant réclamé, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl pour le montant réclamé de 3.635 euros (600+127 x 5).
Il y a partant lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl la somme de 3.635 euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 2.181 euros, à partir du 8 octobre 2025, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 1.454 euros, à partir du 12 décembre 2025, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

2. <u>La résiliation judiciaire du contrat et le déguerpissement</u>

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl sollicite la résiliation du contrat de bail et la condamnation PERSONNE2.) au déguerpissement endéans un délai de 8 jours suivant la notification du jugement à intervenir.

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 de payer le loyer aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

La demande en résiliation du bail et en condamnation au déguerpissement est partant également à déclarer fondée.

Un délai au déguerpissement de 40 jours est à accorder à PERSONNE2.).

3. <u>Les demandes accessoires</u>

a) <u>L'indemnité de procédure</u>

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl sollicite l'allocation d'une indemnité de 100 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Comme il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge de La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 100 euros.

b) <u>L'exécution provisoire</u>

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'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire. De plus, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposant en ce qui concerne la condamnation au déguerpissement.

La demande est partant à rejeter.

c) <u>Les dépens</u>

Par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de mettre les frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE2.).

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.) et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

la **dit** recevable,

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl de l'augmentation de sa demande,

dit fondée la demande en paiement des arriérés de loyers,

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl la somme de 3.635 euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 2.181 euros, à partir du 8 octobre 2025, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 1.454 euros, à partir du 12 décembre 2025, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde,

déclare résilié le contrat de bail entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.),

partant, **condamne** PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de **40 (quarante) jours** à partir de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl à faire expulser PERSONNE2.) ainsi que les personnes occupant les lieux loués de son chef dans la forme légale et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais PERSONNE2.), frais récupérables sur simple quittance des ouvriers y employés,

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl la somme de 100 euros de ce chef,

dit qu'il n'y pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,
condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER	**Michel BLOCK**
Juge de paix	**Greffier**