Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 402/26
L-BAIL-972/25

Audience publique extraordinaire du 29 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 anonyme **SOCIETE1.) SA**, 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 conseil d'administration actuellement en fonctions

partie demanderesse

représentée par la société à responsabilité limitée KRIEPS-PUCURICA Avocat Sàrl, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1917 Luxembourg, 11, rue Large, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B241603, représentée par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

comparant par Maître Gabriel AL-QAZEEM, avocat, en remplacement de Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse

étant présent lors de l'audience du 8 janvier 2026

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 5 novembre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 8 janvier 2026.

A la prédite audience, Maître Gabriel AL-QAZEEM, en remplacement de Maître Admir PUCURICA, en représentation de la société à responsabilité limitée KRIEPS-PUCURICA Avocat Sàrl, et PERSONNE1.), furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire 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 une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 5 novembre 2025, la société SOCIETE1.) SA a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties le 23 octobre 2023 et ordonner le déguerpissement de PERSONNE1.) endéans un délai à définir par le Tribunal,
- condamner PERSONNE1.) au paiement de la somme de 6.600 euros à titre d'arriérés de loyers. A l'audience du Tribunal, cette demande a été augmentée à 7.800 euros pour inclure les mois échus depuis le dépôt de la requête introductive. Il y a lieu d'en donner acte.
- condamner PERSONNE1.) au paiement de la somme de 1.500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Les moyens et prétentions des parties

La société SOCIETE1.) SA

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SA fait valoir que par un contrat de bail du 23 octobre 2023, elle a donné en location à PERSONNE1.) à compter du 15 octobre 2023 une chambre sise à L-ADRESSE2.). Le loyer a été fixé au montant de 600 euros par mois.

Les loyers de mai et juin 2024 ainsi que ceux de mars 2025 à janvier 2026 resteraient impayés, de sorte à ce que PERSONNE1.) serait à condamner au paiement de la somme 7.800 euros.

Il y aurait encore lieu de résilier le contrat de bail et de condamner PERSONNE1.) au déguerpissement endéans un délai de 15 jours à compter de la notification du présent jugement, jusqu'à solde.

PERSONNE1.)

PERSONNE1.) ne conteste pas les demandes adverses et sollicite l'octroi d'un délai de déguerpissement.

Appréciation

Il résulte des plaidoiries à l'audience et des pièces versées en cause que par un contrat de bail du 23 octobre 2023 avec effet au 15 octobre 2023, la société SOCIETE1.) SA a donné en location à PERSONNE1.) une chambre sise à L-ADRESSE2.). Le loyer a été fixé au montant de 600 euros par mois.

Au vu des explications fournies par la société SOCIETE1.) SA, des pièces versées à l'appui et en l'absence de contestations de la part de la partie défenderesse qui a reconnu redevoir le montant réclamé, il y a lieu de déclarer la demande à titre d'arriérés de loyers fondée pour la somme réclamée.

La demande de la société SOCIETE1.) SA est partant fondée pour le montant réclamé de 7.800 euros.

PERSONNE1.) est par conséquent condamné à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de **7.800 euros**, avec les intérêts légaux sur la somme de 6.600 euros à compter du 5 novembre 2025 et sur la somme de 1.200 euros à compter du 8 janvier 2026, jusqu'à solde.

Aux termes de l'article 1728 du Code civil, « le preneur est tenu de deux obligations principales : 1° (…) 2° de payer le prix du bail aux termes convenus. » L'obligation de payer le prix du bail constitue l'une des obligations principales pesant sur le preneur étant donné que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le défaut de payer le loyer et l'avance sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire qui est susceptible de justifier à elle seule 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.

Au vu de l'importance des arriérés et en l'absence de contestations de la part de la partie défenderesse, il y a lieu de retenir qu'elle a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la **résiliation** du bail à ses torts exclusifs et sa condamnation à déguerpir des lieux loués, sauf à lui accorder un **délai de déguerpissement de quarante jours** à partir de la notification du présent jugement.

Finalement, il y a lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour le montant de **250 euros**.

Au vu de l'absence de contestations de PERSONNE1.), il y a lieu d'assortir la condamnation pécuniaire 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 contradictoirement,

reçoit la demande en la forme ;

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

déclare la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'arriérés de loyers fondée pour le montant réclamé de 7.800 euros ;

partant **condamne** PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de **7.800 euros**, avec les intérêts légaux sur la somme de 6.600 euros à compter du 5 novembre 2025 et sur la somme de 1.200 euros à compter du 8 janvier 2026, jusqu'à solde ;

déclare résilié le contrat de bail conclu entre parties pour faute grave dans le chef de PERSONNE1.) ;

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 40 jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la société SOCIETE1.) SA 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.) SA une indemnité de procédure de 250 euros ;

dit que le présent jugement est exécutoire sans provision ni caution quant à la condamnation pécuniaire ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire 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