Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2497/26
L-BAIL-65/26

Audience publique du 25 juin 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.)**

partie demanderesse

comparant par PERSONNE1.), représentant la société SOCIETE1.) SARL en vertu d'une procuration

e t

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

partie défenderesse

n'étant ni présent ni représenté lors de l'audience du 28 mai 2026

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 30 janvier 2026.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 19 mars 2026, puis refixée au 28 mai 2026.

A la prédite audience, PERSONNE1.), représentant la société SOCIETE1.) SARL en vertu d'une procuration, fut entendue en leurs moyens et conclusions. PERSONNE2.), 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 une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 30 janvier 2026, la société SOCIETE1.) SARL a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

("fichier")

A l'audience du Tribunal du 28 mai 2026, la représentante de la société SOCIETE1.) SARL, dûment mandatée, a augmenté sa demande à titre d'arriérés de loyers au montant de 7.592,75 euros. Il échet de lui en donner acte.

A l'audience du Tribunal, du 28 mai 2026, PERSONNE2.) ne comparut pas. Alors qu'il ne ressort pas des éléments soumis à l'appréciation du Tribunal que le défendeur ait été touché 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 novembre 2024, elle aurait donné en location à PERSONNE2.) une chambre meublée sises à l'adresse L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 725 euros à augmenter d'un forfait de charges « *Membership* » de 250 euros.

Par conséquent, il y aurait lieu d'ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.) dans un délai à fixer par le Tribunal.

La demande de résiliation du contrat de bail serait en effet intrinsèque à la demande tendant au déguerpissement.

Appréciation

Quant aux arriérés de loyer et avances sur charges

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 à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, telle que formulée par la société SOCIETE1.) SARL pour la somme de 7.592,75 euros.

Partant, PERSONNE2.) est condamné à payer à la société SOCIETE1.) SARL, à titre d'arriérés de loyers, la somme de **7.592,75 euros**, avec les intérêts légaux sur la somme de 4.667,75 euros à compter de la demande en justice, à savoir le 30 janvier 2026, et sur la somme de 2.925 euros à compter de l'audience du 28 mai 2026, jusqu'à solde.

Quant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement

La société SOCIETE1.) SARL sollicite à l'audience la résiliation du contrat de bail – non expressément mentionnée dans la requête - et la condamnation du locataire au déguerpissement.

Il y a lieu de considérer que la demande en résiliation du bail, bien que non expressément mentionnée dans la requête introductive d'instance, y est cependant virtuellement comprise dans la mesure où la requérante a demandé à ce que le locataire déguerpisse des lieux loués. (JPL 12 février 2020, numéro 516/20)

Cette demande est partant à déclarer **recevable**.

Quant au fond :

L'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative (article 1728 du Code civil). Le non-paiement des loyers 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 à déclarer **fondée**.

Au regard des arriérés redus, PERSONNE2.) ne saurait bénéficier d'un délai de déguerpissement favorable ; un délai de **40 jours** à compter de la notification du jugement doit être considéré comme approprié.

Quant aux demandes accessoires

L'indemnité de procédure

La société SOCIETE1.) SARL sollicite l'allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Au vu des circonstances de l'espèce, la demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile est à déclarer **fondée** pour le montant réclamé de **250 euros**.

L'exécution provisoire

La société SOCIETE1.) SARL demande à ce que le présent jugement soit assorti de l'exécution provisoire.

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 autre 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 contestations de la part de PERSONNE2.), le présent jugement est à assortir de l'exécution provisoire quant à la condamnation pécuniaire.

La partie défenderesse ayant succombé au litige, elle 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.),

déclare la requête recevable ;

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

dit la demande en paiement d'arriérés de loyers fondée pour le montant réclamé ;

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de **7.592,75 euros**, avec les intérêts légaux sur la somme de 4.667,75 euros à compter de la demande en justice, à savoir le 30 janvier 2026, et sur la somme de 2.925 euros à compter de l'audience du 28 mai 2026, jusqu'à solde ;

donne acte à la société SOCIETE1.) SARL de sa demande en résiliation du bail et la **déclare recevable** ;

déclare résilié le bail conclu entre les parties ;

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

au besoin, **autorise** la partie requérante à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, 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 **250 euros** sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

dit que le présent jugement est à assortir de l'exécution provisoire quant à la condamnation pécuniaire ;

condamne PERSONNE2.) à tous les 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