

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3181/23  
L-BAIL-40/23

### Audience publique du 6 décembre 2023

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

la société **SOCIETE1.) SCI**, société civile immobilière, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

#### partie demanderesse

comparant par Maître Myriam PAQUET, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Jean-Jacques LORANG, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

#### partie défenderesse

ayant comparu initialement par Maître Nour E. HELLAL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, ayant déposé son mandat en date du 18 septembre 2023

n'étant ni présent ni représenté à l'audience du 20 novembre 2023

---

## **Faits**

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 19 janvier 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 20 février 2023.

Lors de l'audience du 20 février 2023, Maître Nour E. HELLAL se présenta pour PERSONNE1.) et l'affaire fut refixée au 17 avril 2023. Par la suite, l'affaire fut refixée au 8 juin 2023 et 18 septembre 2023.

Lors de l'audience du 18 septembre 2023, Maître Nour E. HELLAL informa le tribunal du dépôt de son mandat et l'affaire fut fixée au 20 novembre 2023 aux fins de plaidoiries.

Lors de l'audience du 20 novembre 2023 pour laquelle le défendeur avait été reconvoqué par procès-verbal de recherches du 2 octobre 2023 établi par l'huissier de justice Josiane GLODEN, Maître Myriam PAQUET, en remplacement de Maître Jean-Jacques LORANG, fut entendue en ses moyens et conclusions. PERSONNE1.) 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 requête déposée au greffe le 19 janvier 2023, la société SOCIETE1.) SCI a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 7.600 euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois de mars, juin, août à décembre 2022 et janvier 2023, et la somme de 3.529,07 euros à titre de dommages et intérêts pour dégâts causés, de voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties pour faute grave dans le chef du défendeur, et pour s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de quarante-huit heures à partir du jugement à intervenir.

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, et elle demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) SCI augmente sa demande à titre d'arriérés de loyers pour les mois de février à novembre 2023 à la somme de 17.100 euros.

Il échet de lui en donner acte.

La société SOCIETE1.) SCI expose que suivant contrat de bail conclu en date du 30 janvier 2022, pour une durée d'un (1) an, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> février 2022, elle a donné en location à PERSONNE1.) une chambre dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 950 euros, charges comprises, payable d'avance le premier de chaque mois.

Elle soutient que le défendeur n'aurait pas réglé le loyer pour les mois de mars, juin, août à décembre 2022 et pour toute l'année 2023 et lui serait partant redevable de la somme de (18 x 950 =) 17.100 euros.

Il résulterait en outre du procès-verbal de constat d'huissier Carlos CALVO du 3 mai 2022 ainsi que d'un procès-verbal dressé par la police de Luxembourg en date du 18 mai 2022 que le défendeur aurait endommagé la porte d'entrée de l'immeuble, et le coût de réparation y relatif s'élèverait selon devis de la société SOCIETE2.) du 7 mars 2022 à une somme de 3.529,07 euros.

La requérante fait encore valoir que le non-paiement du loyer constituerait un manquement grave du locataire justifiant la résiliation du bail aux torts exclusifs d'PERSONNE1.).

PERSONNE1.), bien que régulièrement convoqué suivant procès-verbal de recherches du 2 octobre 2023, n'a pas comparu à l'audience du 20 novembre 2023. Ayant comparu initialement par Maître Nour E. HELLAL et ne s'étant plus présenté à l'audience des plaidoiries, il y a lieu de statuer contradictoirement à son encontre en application de l'article 76 du nouveau code de procédure civile.

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, 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.

Au vu des explications données par la société SOCIETE1.) SCI et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestation de la part d'PERSONNE1.) qui ne s'est pas présenté à l'audience des plaidoiries pour assurer sa défense, la demande à titre d'arriérés de loyers est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 17.100 euros.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'une des obligations principales pesant sur le preneur, étant donné que ce prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire susceptible de justifier à lui seul 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.

En l'espèce, eu égard à l'importance des arriérés, il y a lieu de retenir qu'PERSONNE1.) a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail et la condamnation du défendeur au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de deux semaines à partir de la notification du présent jugement.

Concernant la demande en indemnisation pour frais de réparation de la porte d'entrée de l'appartement dans lequel se trouve la chambre donnée en location, il est certes dûment établi par le procès-verbal de constat établi en date du 3 mai 2022 par l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER que cette porte était fortement endommagée le 20 avril 2022, mais il n'est établi ni sur base de ce constat d'huissier, ni sur base du procès-verbal d'audition établi par la police grand-ducale en date du 18 mai 2022, ni sur base d'une autre pièce versée en cause, qu'PERSONNE1.) est l'auteur de ce dommage, de sorte que cette demande est à déclarer non fondée.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) SCI l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 400 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

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.

En l'espèce, au vu de l'importance des arriérés, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposant en revanche en ce qui concerne la condamnation au déguerpissement.

### **Par ces motifs**

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement, et en premier ressort,

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

**déclare** la demande recevable ;

**déclare** la demande à titre d'arriérés de loyers fondée pour la somme de 17.100 euros ;

**déclare** la demande à titre de dommages et intérêts pour dégâts causés non fondée ;

**condamne** PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SCI la somme de 17.100 (dix-sept mille cent) euros ;

**déclare** la demande en résiliation du bail et en déguerpissement fondée ;

**prononce** la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs d'PERSONNE1.) ;

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

au besoin, **autorise** la société SOCIETE1.) SCI à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

**condamne** PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SCI une indemnité de procédure de 400 (quatre cents) euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

**ordonne** l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire uniquement ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Claudine ELCHEROTH, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Claudine ELCHEROTH

Martine SCHMIT

juge de paix

greffière