

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 3374/23  
Dossier no. L-BAIL-699/23

## AUDIENCE PUBLIQUE DU 21 décembre 2023

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

### ENTRE

**PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE1.)

**partie demanderesse**, représentée par la société à responsabilité limitée PAULY AVOCATS SARL, établie et ayant son siège social à L-1924 LUXEMBOURG, 43, rue Emile Lavandier, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 255262, représentée par son gérant actuellement en fonctions, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Michaël PIROMALLI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience du 7 décembre 2023 par Maître Mélanie SPONAR, avocate, en remplacement de Maître Michaël PIROMALLI, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

### ET

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

**partie défenderesse**, n'étant ni présent ni représenté.

---

## FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 13 octobre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 7 décembre 2023.

A l'appel de la cause à la prédite audience, Maître Mélanie SPONAR, en remplacement de Maître Michaël PIROMALLI, ce dernier en représentation de la société PAULY AVOCATS SARL, se présenta et fut entendue en ses 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

### **A. Les faits constants :**

Suivant contrat de bail conclu en date du 31 mars 2020, ayant pris effet au 1er mai 2020, pour une période indéterminée, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un studio meublé sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement par anticipation le premier de chaque mois d'un loyer de 830 euros et d'une avance sur charges de 20 euros.

### **B. La procédure et les prétentions de la partie requérante :**

Par requête déposée en date du 13 octobre 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante le montant de 850 euros au titre des arriérés de loyers et d'avances sur charges, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir dire que le taux d'intérêt légal sera augmenté de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la notification du jugement à intervenir ;
- voir prononcer la résiliation du bail conclu par les parties ;

- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir, sinon et faute par eux de ce faire dans le délai imparti, voir autoriser d'ores et déjà la partie requérante à faire expulser la partie défenderesse par la force publique et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais de la partie défenderesse, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 250 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 699/23.

A l'audience des plaidoiries, la partie requérante fait préciser que la partie défenderesse a entretemps régularisé ses arriérés de loyer et de charges.

PERSONNE2.), bien que régulièrement convoqué à comparaître à l'audience, n'y a comparu ni en personne, ni par mandataire. Comme il ressort du récépissé de la lettre recommandée de convocation que celle-ci n'a pas été retirée par le défendeur, il y a lieu de statuer par un jugement par défaut à son égard en application de l'article 79, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile.

### **C. L'argumentaire de la partie requérante :**

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la partie requérante fait valoir que la partie défenderesse n'a jamais payé son loyer et ses avances sur charges le premier de chaque mois comme convenu dans le contrat de bail. Le non-paiement des loyers et des avances sur charges aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

### **D. L'appréciation du Tribunal :**

La demande de PERSONNE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

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.

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.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 31 mars 2020, ayant pris effet au 1er mai 2020, pour une période indéterminée, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un studio meublé sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement par anticipation le premier de chaque mois d'un loyer de 830 euros et d'une avance sur charges de 20 euros.

Comme PERSONNE2.) a entretemps réglé l'intégralité des arriérés de loyers réclamés par PERSONNE1.), la demande en paiement des arriérés de loyers d'un montant de 850 euros est devenue sans objet.

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.

Lorsque l'une des parties au contrat de bail ne remplit pas un ou plusieurs engagements contractuels, l'autre partie est en droit de demander la résiliation du bail pour inexécution fautive.

En principe, le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. 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.

Ainsi, selon les circonstances, le non-paiement d'un terme de loyer ou même de plusieurs termes peut être considéré comme cause insuffisante pour prononcer la résiliation du bail.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances. Le juge n'est pas tenu de prononcer la résiliation, selon son pouvoir d'appréciation, en cas de manquement limités.

Au vu des pièces versées par PERSONNE1.), il y a lieu de constater qu'au moment de l'introduction de la requête PERSONNE2.) n'avait pas réglé le loyer et l'avance mensuelle sur charges redue pour le mois d'octobre 2023. Par ailleurs, il ressort encore du décompte actualisé que pour les mois de janvier 2023 à décembre 2023, les paiements du loyer et des avances sur charges sont de manière constante intervenus avec quelques jours de retard.

Bien que le Tribunal n'entend pas minimiser la gravité des retards de paiement, il convient cependant de considérer au vu de l'effort fait par PERSONNE2.) pour apurer sa dette que la résiliation du bail est en l'état disproportionnée et ne se justifie pas en l'espèce. Toutefois, le locataire devra pour l'avenir faire preuve de célérité et respecter l'échéance fixée contractuellement, dès lors qu'il ne saurait en effet être toléré que le locataire impose indéfiniment ses difficultés de paiement aux bailleurs.

Il en découle que PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en résiliation du bail et en déguerpissement.

PERSONNE1.) n'établissant pas avoir rempli la condition d'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à dire non fondée.

Au vu de l'issue du litige, les frais et dépens de l'instance sont à laisser à charge de PERSONNE1.).

**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,

dit la demande de PERSONNE1.) recevable en la forme,

constate que la demande de PERSONNE1.) en paiement des arriérés de loyers et d'avances mensuelles sur charges est devenue sans objet,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en résiliation du bail et en déguerpissement,

partant, en déboute,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Martine SCHMIT, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON  
juge de paix

Martine SCHMIT  
greffière