

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 126/24
L-BAIL-623/23

Audience publique du 10 janvier 2024

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.**), société à responsabilité limitée simplifiée, 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 NUMERO2.)

partie demanderesse

comparant par Maître José STEFFEN, avocat, demeurant à Bech-Kleinmacher

e t

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

partie défenderesse

n'étant ni présent ni représenté aux audiences des 25 octobre et 18 décembre 2023

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 26 septembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 25 octobre 2023.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut refixée à la demande de PERSONNE1.), ce dernier s'étant excusé en raison d'un rendez-vous médical et ayant versé par après un certificat médical en bonne et due forme.

A l'audience du 18 décembre 2023 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître José STEFFEN fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE1.), dûment informé de la date des plaidoiries, n'était ni présent ni représenté ni valablement excusé.

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 26 septembre 2023, la société SOCIETE1.) 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 4.211,16 euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois de mars à septembre 2023, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, de voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs du défendeur, et pour s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de huitaine à partir de la notification du jugement à intervenir.

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 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.) augmente sa demande à titre d'arriérés de loyers pour les mois d'octobre à décembre 2023 à la somme de 7.048,80 euros.

Il échet de lui en donner acte.

La société SOCIETE1.) expose que suivant contrat de bail conclu en date du 1^{er} juin 2022 pour une durée d'un (1) an, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, elle a donné en location à PERSONNE1.) une chambre meublée dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel initial de 884 euros, augmenté par la suite au montant de 945,88 euros, payable par anticipation avant le cinq de chaque mois.

Elle soutient que PERSONNE1.) n'aurait pas payé le loyer des mois de mars à mai 2023, qu'en juin 2023, il aurait réglé un supplément de 14,12 euros, que pour

le mois de juillet 2023, il n'aurait réglé qu'un acompte de 800 euros, que pour le mois d'août 2023, il n'aurait payé qu'un acompte de 650 euros et qu'il ne réglerait plus du tout le loyer depuis le mois de septembre 2023, de sorte à lui rester à l'heure actuelle redevable d'une somme de $(7 \times 945,88 - 14,12 + 145,88 + 295,88 =) 7.048,80$ euros.

Elle fait encore valoir que le non-paiement du loyer et le paiement irrégulier du loyer constitueraient des manquements graves du locataire à ses obligations justifiant la résiliation du bail aux torts exclusifs du défendeur et sa condamnation à déguerpir des lieux loués.

PERSONNE1.), bien que régulièrement convoqué, n'a pas comparu. Comme il résulte du récépissé de la convocation que celle-ci n'a pas été remise à la partie défenderesse en personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard en application de l'article 79, alinéa 1^{er} 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.) et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestation de la part de PERSONNE1.), qui ne s'est pas présenté à l'audience pour assurer sa défense, la demande à titre d'arriérés de loyers est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 7.048,80 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 et en l'absence de justification fournie par PERSONNE1.) qui ne s'est pas présenté à l'audience, il y a lieu de retenir qu'il a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail et sa condamnation au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement d'un mois à partir de la notification du présent jugement.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) 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 et de l'absence de contestation, le tribunal considère qu'il est justifié 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 par défaut à l'égard de PERSONNE1.), et en premier ressort,

donne acte à la société SOCIETE1.) 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 7.048,80 euros ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 7.048,80 euros (sept mille quarante-huit euros et quatre-vingts centimes), avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir sur la somme de 4.211,16 euros à partir du 26 septembre 2023 et sur la somme de 2.837,64 euros à partir du 18 décembre 2023, chaque fois jusqu'à solde ;

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

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

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans le mois de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la société SOCIETE1.) 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.) 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
juge de paix

Martine SCHMIT
Greffière