

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1097/24  
Dossier no. L-BAIL-597/23

## AUDIENCE PUBLIQUE DU 21 mars 2024

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

**SOCIETE1.) SCI**, société civile immobilière, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.),

**partie demanderesse**, comparant par PERSONNE1.)

### ET

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

**partie défenderesse**, faisant défaut

---

### 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 14 septembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 19 octobre 2023.

A l'appel de la cause à la prédite audience, l'affaire fut plaidée en l'absence de la partie défenderesse et le tribunal prit l'affaire en délibéré.

Après une rupture du délibéré, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 15 février 2023, puis refixée au 7 mars 2024.

Lors de la prédite audience, PERSONNE1.), qui se présenta pour la société SOCIETE1.) SCI, fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.) fit défaut.

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 SUIVIT

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

Par requête déposée en date du 14 septembre 2023, la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI (ci-après désignée : la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation d'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 la somme de 12.330 euros au titre d'arriérés de loyers et de charges locatives, avec les intérêts tels que de droit à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir déclarer résilié le bail existant entre parties pour faute grave dans le chef de la partie défenderesse ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans les huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir, sinon dans tout autre délai à fixer par le tribunal, et faute par elle de ce faire, voir autoriser la partie requérante à la faire expulser par la force publique et à mettre ses meubles et effets mobiliers et ceux occupant les lieux de son chef, sur le carreau, le tout à ses frais, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers et employés y occupés ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 300 euros ;
- voir prononcer l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 597/23.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande à 16.320 euros. Il échet de lui en donner acte.

Il résulte du récépissé du courrier recommandé de convocation que la partie défenderesse n'a pas été touchée à personne. Elle n'a pas comparu à l'audience, de sorte qu'il convient de

statuer par défaut à son égard en application de l'article 79, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile.

**B. L'argumentaire de la partie requérante :**

La partie requérante fait valoir que suivant contrat de bail conclu le 25 mai 2021, ayant pris effet au 1er juin 2021, la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE2.) une chambre meublée dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 680 euros, y compris les charges. PERSONNE3.) figurerait par erreur dans le prédit contrat de bail en qualité de bailleur, alors que ce serait en réalité la société SOCIETE1.) qui aurait conclu le contrat de bail en question, raison pour laquelle elle se serait vu virer le loyer sur son compte bancaire tel que cela résulterait des relevés bancaires versés en cause. Le locataire aurait entretemps accumulé des arriérés de loyers depuis 2021 d'un montant total de 16.320 euros.

**C. L'appréciation du Tribunal :**

La demande de la société SOCIETE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

L'augmentation de la demande est à qualifier de demande additionnelle qui doit présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires pour être recevable.

En l'espèce, la partie requérante réclame paiement du loyer et des charges venus à échéance après l'introduction de sa requête. Ladite demande ayant un lien suffisant avec la demande initiale est à déclarer recevable.

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 société SOCIETE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu le 25 mai 2021, ayant pris effet au 1er juin 2021, PERSONNE3.), qui est le gérant de la société SOCIETE1.), a donné en location à PERSONNE2.) une chambre meublée dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 680 euros, y compris les charges.

Compte tenu des faits que PERSONNE3.) est le gérant de la société SOCIETE1.), que la requête a été introduite par cette dernière et que les loyers ont été virés par PERSONNE2.) au compte de la société SOCIETE1.), il échet de retenir que le contrat de bail précité lie la société SOCIETE1.) à PERSONNE2.).

Au vu des pièces versées, des renseignements fournis par la partie requérante à l'appui de ses pièces et en l'absence de preuve de paiement du montant réclamé, la demande est à dire fondée à concurrence de la somme de 16.320 euros.

PERSONNE2.) est en conséquence condamné à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 16.320 euros, avec les intérêts légaux à partir du 7 mars 2024, jour de l'augmentation de la demande, jusqu'à solde.

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. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

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.

Compte tenu des arriérés de loyers et de charges, il échet de retenir qu'PERSONNE2.) a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie la résiliation du bail à ses torts exclusifs. Il y a partant lieu de prononcer la résiliation du bail conclu entre parties pour faute grave dans le chef d'PERSONNE2.) et de le condamner à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef, dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

Au besoin, que la société SOCIETE1.) est autorisée à faire expulser PERSONNE2.) des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux loués, dans la forme légale et aux frais de la partie défenderesse, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Eu égard à l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à charge de la partie requérante l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, une indemnité de procédure de 300 euros. La partie défenderesse est en conséquence condamnée à payer à la partie requérante le montant de 300 euros.

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.

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, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

La partie défenderesse succombant au litige 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 d'PERSONNE2.) et en premier ressort,

dit la demande de la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI recevable et fondée,

condamne PERSONNE2.) à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI la somme de 16.320 euros, avec les intérêts légaux à partir du 7 mars 2024, jusqu'à solde,

prononce la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs d'PERSONNE2.),

partant, condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tout et 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 société civile immobilière SOCIETE1.) SCI à faire expulser PERSONNE2.) des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans la forme légale et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais d'PERSONNE2.) récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit fondée la demande de la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI en paiement d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 300 euros,

condamne PERSONNE2.) à payer le montant de 300 euros à la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne PERSONNE2.) 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 du greffier William SOUSA, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

William SOUSA