

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2449/24  
L-BAIL-242/24

## Audience publique du 11 juillet 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

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

**partie demanderesse**

étant présente à l'audience du 27 juin 2024

e t

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

**partie défenderesse**

n'étant ni présente ni représentée à l'audience du 27 juin 2024

---

**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 11 avril 2024, complétée par un complément du 30 avril 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 27 juin 2024.

Lors de la prédite audience, PERSONNE1.) fut entendue en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.), quoique régulièrement convoquée, n'étaient ni présente ni représentée.

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 le 11 avril 2024 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, complétée par un complément du 30 avril 2024, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) devant ce tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- l'entendre condamner au paiement de la somme de 3.860 euros à titre d'arriérés de loyers. A l'audience du Tribunal, cette demande a été augmentée à 7.720 euros en tenant compte des impayés depuis le dépôt de la requête. Il y a lieu de lui en donner acte ;
- obtenir la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs de la partie défenderesse et son déguerpissement avec effet immédiat pour faute grave dans son chef.

Quoique régulièrement citée sur base de la requête et du complément à celle-ci, PERSONNE2.) ne comparut pas à l'audience du Tribunal. Alors qu'il ne ressort pas du récépissé de la Poste qu'elle a été touchée à personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail du 29 novembre 2023, elle a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.) moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 1.750 euros à augmenter d'avances sur charges de 180 euros.

Aux termes des plaidoiries à l'audience, PERSONNE2.) resterait en défaut de payer les loyers et les avances sur charges depuis le mois de mars 2024.

#### **Appréciation**

##### **- Arriérés de loyers**

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail du 29 novembre 2023, elle a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.) moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 1.750 euros à augmenter d'avances sur charges de 180 euros.

PERSONNE2.) n'aurait opéré aucun paiement depuis mars 2024.

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 réclamés ne figurant au dossier et en l'absence de toute contestation par PERSONNE2.), il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour la somme de **7.720 euros**.

#### **- Résiliation et déguerpissement**

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. Le défaut répété de payer le loyer aux échéances convenues est constitutif d'une méconnaissance grave de ses obligations par le locataire justifiant la résiliation du contrat de bail.

Etant donné que la méconnaissance de ces obligations par le locataire est d'une gravité justifiant la résiliation du bail, il y a lieu de faire droit à la demande en résiliation du contrat de bail et d'ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.).

Au vu de l'absence de contestations, il y a lieu d'allouer à PERSONNE2.) un délai de déguerpissement de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

### **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,

**reçoit** la demande en la forme ;

**donne acte** à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers ;

**dit** les demandes **recevables** ;

**déclare** la demande en paiement d'arriérés de loyers **fondée** pour le montant réclamé, à savoir pour le montant de 7.720 euros ;

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de **7.720 euros** ;

**déclare résilié** le bail entre parties pour motif grave consistant dans le chef de PERSONNE2.) de ne pas avoir payé les loyers et avances sur charges ;

**condamne** PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec 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, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

**condamne** PERSONNE2.) aux 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