

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2952/24  
L-BAIL-562/24

## Audience publique extraordinaire du 7 octobre 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 anonyme **SOCIETE1.) SA**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**

### partie demanderesse

comparant par **PERSONNE1.)**, administrateur de **SOCIETE1.) SA**

e t

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

### partie défenderesse

n'étant ni présent ni représenté lors de l'audience du 19 septembre 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 31 juillet 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 19 septembre 2024.

A la prédite audience, PERSONNE1.), administrateur de SOCIETE1.) SA fut entendu en ses moyens et conclusions. Pape 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 extraordinaire de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

### **le jugement qui suit :**

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 31 juillet 2024, la société SOCIETE1.) SA a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg pour entendre condamner la défenderesse à lui payer la somme de 2.910 euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts légaux à compter de la demande jusqu'à solde.

Elle demande encore la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs de la locataire et la condamnation de cette dernière au déguerpissement endéans un délai de 15 jours.

La requérante sollicite encore la condamnation de la partie défenderesse au paiement de la somme de 500 euros à titre de frais de dossier et de 30 euros à titre de frais de courrier.

La société SOCIETE1.) SA sollicite finalement la condamnation de PERSONNE2.) à tous les frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir.

A l'audience du 19 septembre 2024, la partie requérante a déclaré augmenter sa demande pour englober les arriérés de loyers des mois d'août 2024 et de septembre 2024 d'un montant de 970 euros. Elle réclame dès lors un montant total de 4.850 euros.

### **Appréciation**

PERSONNE2.), bien que régulièrement convoqué à comparaître à l'audience, n'y a pas comparu ni en personne, ni par mandataire.

Alors qu'il ne ressort pas du récépissé de la Poste qu'il a été touché à personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard.

La requête de la partie requérante est recevable pour avoir été introduite dans la forme de la loi.

L'augmentation de la demande portant sur les arriérés de loyers des mois d'août 2024 et de septembre 2024 est recevable en tant que simple demande additionnelle.

Il convient de donner acte à la partie requérante de l'augmentation de sa demande.

Par un contrat de bail du 18 janvier 2024, la partie requérante a donné en bail à la partie défenderesse une chambre dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant un loyer mensuel de 970 euros charges comprises.

Aux termes de l'article 1728 du Code civil, l'une des obligations principales du locataire est celle de payer le prix du bail aux termes convenus.

Il résulte des renseignements fournis à l'audience et des pièces versées en cause que PERSONNE2.) reste en défaut d'établir qu'il a payé le moindre loyer à partir de mai 2024.

Aucune preuve de paiement relative à ces montants (total de 4.850 euros) ne figure au dossier.

La demande en condamnation est dès lors fondée et justifiée pour le montant **4.850 euros**, avec les intérêts légaux, sur le montant de 2.910 euros à compter du 31 juillet 2024, jour de la requête, et, sur la somme de 1.940 euros à compter du 19 septembre 2024, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

La requérante sollicite encore la résiliation du contrat de bail.

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 (article 1728 du Code civil). 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.

La demande en résiliation du bail est partant également à déclarer **fondée**.

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.

Sur question du Tribunal, le représentant de la société SOCIETE1.) SA, a indiqué à l'audience du 19 septembre que les demandes relatives aux frais de dossier et de courrier n'étaient « basées sur aucune base légale ».

Ces demandes sont partant à déclarer **non-fondées**.

La requérante demande finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire pour le volet relatif aux arriérés de loyers.

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.

Le défendeur ayant succombé au litige, il 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 et en premier ressort,

**reçoit** la demande en la forme ;

**donne acte** à la société SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande ;

dit **fondée** la demande de la société SOCIETE1.) SA pour le montant de 4.850 euros ;

**condamne** PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) SA, à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, la somme de **4.850 euros**, avec les intérêts légaux, sur le montant de 2.910 euros à compter du 31 juillet 2024, jour de la requête, et, sur la somme de 1.940 euros à compter du 19 septembre 2024, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde ;

**déclare** résilié le bail entre parties pour motif grave aux torts de PERSONNE2.) ;

**condamne** PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la société SOCIETE1.) SA à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit **non-fondées** les demandes de la société SOCIETE1.) SA tendant à la condamnation de PERSONNE2.) du chef de frais de dossier et de frais de courrier ;

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

**condamne** PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire 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