

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3727/24  
L-BAIL-533/24

**Audience publique du 27 novembre 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.)**, veuve de **PERSONNE2.)**, demeurant à **L-ADRESSE1.)** (« **Seniorenresidenz PAIPERLÉCK** »), représentée par son fils, **PERSONNE3.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**, en vertu d'un mandat notarié général signé par devant Maître Sandy DOSTERT, notaire de résidence à Bettembourg, en date du 28 février 2023

**partie demanderesse**

comparant par Maître Christiane GABBANA, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

**PERSONNE4.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)** (**Résidence ADRESSE4.)**)

**partie défenderesse**

n'étant ni présent ni représenté à l'audience du 4 novembre 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 19 juillet 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 9 septembre 2024.

A la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 4 novembre 2024.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Christiane GABBANA fut entendue en ses moyens et conclusions. PERSONNE4.), quoique régulièrement informé de la date des plaidoiries, 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:**

Par requête déposée au greffe le 19 juillet 2024, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE4.) 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 39.530.-EUR à titre d'arriérés de loyers et de charges, 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 quinzaine à partir de la notification du jugement à intervenir.

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.-EUR 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 en ce qui concerne les arriérés.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) augmente sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois d'août à novembre 2024 pour la porter à la somme totale de 41.890,- EUR.

Il échet de lui en donner acte.

Quoique régulièrement convoqué à l'audience du 30 octobre 2024, PERSONNE4.) ne comparut pas. 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 en application de l'article 79, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile.

### Les moyens et prétentions de PERSONNE1.)

A l'appui de sa demande, la requérante expose avoir donné en location à PERSONNE4.), suivant contrat de bail signé en date du 1<sup>er</sup> septembre 2003, un studio meublé sis à L-ADRESSE3.).

Le loyer mensuel était fixé à 500.- EUR par mois et payable le premier de chaque mois tout comme les avances sur charges mensuelles d'un montant de 90.- EUR.

Depuis 2016, PERSONNE4.) n'aurait plus payé tous les loyers et avances sur charges et à partir de l'an 2020 jusqu'à ce jour, il aurait cessé tout paiement, de sorte que le solde des loyers et avances sur charges s'élèverait, selon le décompte inséré dans la requête à la somme totale de 39.530.-EUR, cette somme serait à augmenter des loyers d'août à novembre 2024 échus depuis le dépôt de la requête, lesquels seraient également en souffrance.

### **Appréciation**

Aux termes de l'article 78, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, le juge qui statue par défaut à l'encontre du défendeur ne peut faire droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

En application de ce texte, le juge est d'office tenu d'examiner tous les moyens qui s'opposent à la demande (Jurisclasseur, Procédure civile, fasc. 538, mise à jour 6, 2002, N° 80 p. 9 et références y citées).

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 PERSONNE1.) et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestation de la part de PERSONNE4.), qui ne s'est pas présenté à l'audience pour assurer sa défense, la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 41.890,- EUR.

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 PERSONNE4.) 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 PERSONNE1.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 500.-EUR 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 PERSONNE4.) et en premier ressort,

**déclare** la demande recevable ;

**donne** acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande ;

**déclare** la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour la somme de 41.890.-EUR ;

**condamne** PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 41.890.-EUR ;

**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 PERSONNE4.) ;

**condamne** PERSONNE4.) 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** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE4.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

**condamne** PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) 500.-EUR 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** PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE

Martine SCHMIT

juge de paix

greffière