

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 4072/24
L-BAIL-506/24

Audience publique du 19 décembre 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 à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, inscrite au RC de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions

partie demanderesse

comparant par Maître Marin ANDREU GALLEGO, avocat, en remplacement de Maître Pierre GOERENS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

n'étant ni présent ni représenté lors de l'audience du 28 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 15 juillet 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 2 septembre 2024, puis refixée au 28 novembre 2024.

A la prédite audience, Maître Marin ANDREU GALLEGO, en remplacement de Maître Pierre GOERENS, fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE1.), quoique régulièrement convoqué, n'était ni présent ni représenté lors de l'audience.

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 une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 15 juillet 2024, la société SOCIETE1.) SARL a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- le voir condamner au paiement de la somme de 8.800 euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts légaux. A l'audience du Tribunal du 28 novembre 2024, cette demande a été augmentée à 12.800 euros. Il échet d'en donner acte.
- résilier le bail conclu entre parties en date du 28 octobre 2021 et par conséquent voir ordonner le déguerpissement de la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués dans un délai de huit jours à compter de la notification du présent jugement,
- le voir condamner au paiement d'une indemnité de procédure de 500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- le voir condamner aux frais et dépens de l'instance,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Quoique régulièrement cité, PERSONNE1.) ne comparut pas à l'audience du Tribunal. 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.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SARL fait valoir que par un contrat de bail conclu avec PERSONNE1.), un appartement sis à L-ADRESSE2.) a été mis en location.

Des arriérés de loyers à hauteur de 12.800 euros seraient accrus.

Dans ces circonstances, la société SOCIETE1.) SARL conclut à la résiliation pour faute du contrat de bail et au déguerpissement de la partie défenderesse.

Appréciation

- Arriérés de loyers

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SARL fait valoir que par un contrat de bail du 28 octobre 2021, elle a donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à L-ADRESSE2.) moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 800 euros.

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 PERSONNE1.), il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la société SOCIETE1.) SARL à titre d'arriérés de loyers pour la somme de **12.800 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice du 15 juillet 2024 sur le montant de 8.800 euros et à compter de l'audience du Tribunal du 28 novembre 2024 sur le montant de 4.000 euros, jusqu'à solde.

- 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 PERSONNE1.).

Au vu de l'absence de contestations, il y a lieu d'allouer à PERSONNE1.) un délai de déguerpissement de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

- Indemnité de procédure

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il est cependant inéquitable de laisser à la seule charge de la requérante les sommes exposées par elle et non comprises

dans les frais et dépens de l'instance, de sorte que sa demande en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée, au vu de l'enjeu du litige, à concurrence de 500 euros.

- Exécution provisoire

La société SOCIETE1.) SARL conclut à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir.

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'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

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,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à la société SOCIETE1.) SARL 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 12.800 euros ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de **12.800 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice du 15 juillet 2024 sur le montant de 8.800 euros et à compter de l'audience du Tribunal du 28 novembre 2024 sur le montant de 4.000 euros, jusqu'à solde ;

déclare résilié le bail entre parties pour motif grave consistant dans le chef de PERSONNE1.) de ne pas avoir payé les loyers ;

condamne PERSONNE1.) 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** la société SOCIETE1.) SARL à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

déclare la demande de la société SOCIETE1.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure fondée et justifiée pour le montant de 500 euros ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure de **500 euros** ;

dit que le présent jugement ne sera pas est exécutoire provisoirement nonobstant caution ou appel ;

condamne PERSONNE1.) 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