

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 4007/24  
L-BAIL-560/24

**Audience publique du 16 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 **SOCIETE1.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

**partie demanderesse**

comparant par Maître Yusuf MEYNIUGLU, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

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

**partie défenderesse**

comparant en personne aux audiences des 16 septembre et 21 octobre 2024

n'étant ni présent ni représenté à l'audience du 27 novembre 2024

---

## **Faits**

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 16 septembre 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Yusuf MEYNIUGLU fut entendu en ses moyens et conclusions. A ce moment, PERSONNE1.) n'était ni présent ni représenté. L'affaire fut prise en délibéré et le prononcé fut fixé au 7 octobre 2024.

Plus tard à l'audience, le tribunal prononça la rupture du délibéré à la demande de PERSONNE1.) qui s'était présenté en cours d'audience. L'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 21 octobre 2024.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut refixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 27 novembre 2024, PERSONNE1.) devant se faire assister par un traducteur.

A l'audience du 27 novembre 2024, Maître Yusuf MEYNIUGLU fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE1.) n'était ni présent ni représenté ni valablement excusé à ce moment.

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 31 juillet 2024, la société SOCIETE1.) SARL a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de :

### **A titre principal :**

- voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs du défendeur,

- s'entendre condamner à lui payer la somme de 10.900.- EUR à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- voir dire que les intérêts seront majorés de trois points à l'expiration du 3<sup>e</sup> mois qui suit la signification du jugement,

#### A titre subsidiaire :

- constater que PERSONNE1.) est occupant sans droit, ni titre de la chambre meublée sise à L-ADRESSE1.) ;
- voir condamner PERSONNE1.) au paiement de la somme de 10.900,00.- EUR à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges, avec les intérêts légaux à partir du dépôt de la présente demande ;
- de voir dire que le taux d'intérêt sera augmenté de trois points à l'expiration du 3<sup>ème</sup> mois qui suit la signification du jugement à intervenir ;

En tout état de cause, la requérante sollicite le déguerpissement du défendeur des lieux loués dans un délai de quinzaine à partir de la notification du jugement à intervenir.

La partie requérante sollicite encore la fixation du montant de l'indemnité d'occupation à 1.000.- EUR ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir et la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens.

A l'audience des plaidoiries, le requérant a augmenté sa demande pour y inclure les mois d'août à novembre 2024 la portant ainsi au montant total de 15.100.- EUR.

Il échet de lui en donner acte.

#### Les faits

La requérante expose qu'elle est le locataire principal d'un immeuble sis à L-ADRESSE1.) suivant un bail commercial conclu avec le propriétaire dudit bâtiment.

Suivant convention de sous-location conclu en date du 1<sup>er</sup> juin 2023, elle a donné en location une chambre meublée sise à L-ADRESSE1.) à la partie défenderesse pour une durée de six mois moyennant un loyer mensuel s'élevant à 1.050,00.- EUR, dont 50.- EUR d'avances sur charges.

Toutefois, les loyers des mois de juin et de juillet 2024 n'auraient été que partiellement payés et depuis août 2024, la partie défenderesse ne s'acquitterait plus du tout des sommes en question.

Dans la mesure où le locataire ne s'exécute pas, il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

### **Motifs de la décision**

Invité par le tribunal à prendre position quant au fait que le contrat de bail entre parties est incomplet et que la page comportant la signature de la partie défenderesse manque, la requérante a indiqué qu'il y avait bien eu conclusion d'un contrat de bail d'habitation entre parties qui a connu exécution.

D'ailleurs, les deux virements partiels comportent la mention « *rent* ».

Le tribunal relève encore que le défendeur a été touché à l'adresse indiquée dans le contrat de bail incomplet.

Au vu de ce qui précède, la juridiction de céans siégeant en matière de bail à loyer est compétent pour connaître de la demande.

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans les forme et délai prévus par la loi.

#### ➤ Quant à la demande de report d'audience d'PERSONNE1.)

Par courriel envoyé en date du 27 novembre 2024 à 15.29 heures, soit après l'audience des plaidoiries ayant eu lieu à 9.00 heures, PERSONNE1.) a sollicité le report de son affaire au motif « *Excuse me today was have important appointment with Dr. You can find excuse below.* »

A ce courriel est attaché un certificat médical établi par le médecin dentiste PERSONNE2.) le même jour. Selon le document en question, il est indiqué que le défendeur est incapable de travailler, les sorties sont cependant autorisées.

Le courriel en question et l'excuse médicale y attachée ne sont pas de nature à convaincre le tribunal du caractère sérieux de l'état de maladie de la partie défenderesse.

En effet, il ne ressort pas de l'attestation en question que la partie défenderesse s'est rendue en urgence auprès du dentiste précité le jour en question. En outre, la sortie n'était pas contre-indiquée, de sorte qu'il ne s'agissait pas d'une intervention médicale importante.

Tout porte à croire que la partie défenderesse a planifié son rendez-vous médical le jour de l'audience et cela sans même en informer le tribunal à l'avance.

D'ailleurs, le tribunal ignore encore à quelle heure le prévenu s'est rendu auprès du médecin en question.

S'y ajoute qu'il ressort du dossier que l'affaire fut une première fois plaidée à l'audience du 16 septembre 2024 par défaut et que la partie défenderesse s'est présentée avec un retard conséquent à l'audience, obligeant le tribunal à prononcer la rupture du délibéré.

Au vu de ce qui précède, le tribunal rejette partant la demande de remise d'PERSONNE1.), de sorte qu'il y a lieu de procéder par jugement réputé contradictoire à son encontre conformément à l'article 79, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile.

➤ Quant aux arriérés de loyer

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 la requérante et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestation de la part d'PERSONNE1.), qui ne s'est pas présenté à l'audience pour assurer sa défense, la demande à titre d'arriérés de loyers est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 15.100.- EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

En application des articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard, la partie requérante a droit à la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement.

➤ Quant à la demande de résiliation judiciaire du contrat de bail

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 PERSONNE1.) 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.

➤ Quant aux demandes accessoires

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) SARL 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.

**Par ces motifs**

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant avec effet contradictoire à l'égard de PERSONNE1.) et en premier ressort,

**donne acte** à la société SOCIETE1.) SARL de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ;

**déclare** la demande recevable ;

**déclare** la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour la somme de 15.100.- EUR ;

**condamne** PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de 15.100.- EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en

justice, à savoir à partir du 31 juillet 2024 sur la somme de 10.900.- EUR et sur la somme de 4.200.- EUR à partir du 27 novembre 2024, chaque fois jusqu'à solde ;

**ordonne** la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement ;

**déclare** la demande en résiliation du bail et en déguerpissement fondée ;

**prononce** la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs d'PERSONNE1.) ;

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

**condamne** PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure de 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** PERSONNE1.) 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  
juge de paix

Martine SCHMIT  
greffière