

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 574/25
L-BAIL-698/24

Audience publique du 13 février 2025

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.)**, représentant **SOCIETE1.) SA** en vertu d'une attestation

e t

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

partie défenderesse

n'étant ni présent ni représenté lors de l'audience du 16 janvier 2025

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 24 septembre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 24 octobre 2024, puis refixée au 16 janvier 2025.

A la prédite audience, PERSONNE1.), représentant SOCIETE1.) SA en vertu d'une attestation, fut entendu en ses moyens et conclusions. 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 de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 24 septembre 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 2.990 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 16 janvier 2025, la partie requérante a déclaré réduire sa demande pour englober les arriérés de loyers suite à divers paiements. Elle réclame dès lors un montant total de 2.030 euros. Il y a lieu de lui donner acte de la réduction de sa demande.

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.

Par un contrat de bail du 17 septembre 2020, 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 700 euros et puis de 770 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 n'a que très irrégulièrement payé ses loyers depuis août 2023.

Aucune preuve de paiement relative aux montant réclamés (total de 2.030 euros) ne figure au dossier.

La demande en condamnation est dès lors fondée et justifiée pour le montant de **2.030 euros**, avec les intérêts légaux, à compter de la demande en justice, à savoir le 24 septembre 2024, 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.

Les demandes de la société SOCIETE1.) SA tendant à ces frais de dossier et des frais de courrier ne sont pas autrement explicitées, de sorte à ce qu'elles 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 la réduction de sa demande;

dit **fondée** la demande de la société SOCIETE1.) SA pour le montant de 2.030 euros;

condamne PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) SA, à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, la somme de **2.030 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 24 septembre 2024, 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 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