

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1014/25
L-BAIL-51/25

Audience publique du 17 mars 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 civile immobilière **SOCIETE1.)**, 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

représentée par la société à responsabilité limitée WASSENICH LAW, établie et ayant son siège social à L-2134 LUXEMBOURG, 54, rue Charles Martel, inscrite sur la liste V auprès du Barreau de Luxembourg et sous le numéro de Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg B207545, représentée par son gérant actuellement en fonction, Maître Claude WASSENICH, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

comparant à l'audience par Maître Marie-Pierre BEZZINA, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Claude WASSENICH, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

ne se présentant pas à l'audience

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 21 janvier 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 26 février 2025.

A la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Marie-Pierre BEZZINA, en remplacement de Maître Claude WASSENICH, ce dernier en représentation de la société à responsabilité limitée WASSENICH LAW, fut entendue en ses moyens et conclusions. PERSONNE1.), 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,

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe le 21 janvier 2025, la société civile immobilière SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) 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 4.800.- EUR à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts légaux à partir de la présente demande en justice jusqu'à solde, avec majoration du taux d'intérêt de 3 points à l'expiration du troisième mois suivant la notification du jugement à intervenir, de voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs des parties défenderesses, et pour s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La requérante expose qu'elle a donné en location à PERSONNE1.) suivant contrat de bail conclu en date du 11 mars 2019 à durée déterminée prorogeable d'année en année, un appartement sis à L-ADRESSE2.),

moyennant un loyer mensuel de 1.000.- EUR et de 150.- EUR d'avances sur charges par mois.

Toutefois, la partie défenderesse ne se serait plus acquittée des loyers depuis le mois d'octobre 2024, et les loyers en souffrance accuseraient actuellement un montant total de 4.800.- EUR.

A l'audience des plaidoiries, la requérante a indiqué que le défendeur avait réglé le mois de janvier 2025, toutefois le mois de février 2025 serait en souffrance, de sorte que le montant réclamé serait le même.

Appréciation

Quoique régulièrement convoqué à l'audience du 26 février 2025, PERSONNE1.) 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^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

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 la requérante et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestation de la part de 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 4.800.- EUR, avec les intérêts légaux à partir de la de la demande en justice, à savoir le 21 janvier 2025, sur la somme de 3.600.- EUR, et sur la somme de 1.200.- EUR à partir du 26 février 2025, le tout jusqu'à solde.

La société civile immobilière SOCIETE1.) conclut encore à la majoration du taux d'intérêt de trois points à compter de l'expiration du troisième mois suivant la notification du présent jugement.

Au vu de l'article 15 de la loi du 18 avril 2004 modifiée relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y a lieu de faire droit à cette demande.

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 de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société civile immobilière SOCIETE1.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 250.- 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.

Ayant succombé à l'instance, PERSONNE1.) doit en supporter les frais.

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,

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour la somme de 4.800.- EUR ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) la somme de 4.800.- EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 21 janvier 2025, sur la somme de 3.600.- EUR, et sur la somme de 1.200.- EUR à partir du 26 février 2025, le tout jusqu'à solde ;

ordonne que le taux d'intérêt légal sera augmenté de trois points à l'expiration du 3ème mois qui suit la notification du présent jugement ;

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

résilie le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.);

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans les quarante jours de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la société civile immobilière SOCIETE1.) 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 civile immobilière SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 250.-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 ;

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