

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1143/25
L-BAIL-946/24

Audience publique du 26 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 **SOCIETE1.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse

comparant par PERSONNE1.), administrateur unique

e t

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

partie défenderesse

n'étant ni présent ni représenté à l'audience

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 27 décembre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 17 février 2025, puis refixée au 3 mars 2025.

A la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, PERSONNE1.), administrateur unique de la société SOCIETE1.) SA, 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,

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe le 27 décembre 2024, la société SOCIETE1.) S.A. a fait convoquer PERSONNE2.) 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 3.480.- EUR à titre d'arriérés de loyers, la somme de 500.- EUR à titre de frais de dossiers ainsi que la somme de 30.- EUR pour des frais d'envois recommandés, chaque fois avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, de voir déclarer résilié le bail existant entre parties et le défendeur s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinzaine de la notification du jugement à intervenir.

La requérante demande encore à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

À l'audience des plaidoiries, la requérante augmente sa demande à titre d'arriérés de loyers pour la porter, suivant décompte versé en cause, à la somme totale de 4.350.- EUR.

Il échet de lui en donner acte.

La requérante expose que suivant contrat de bail écrit signé en date du 1^{er} janvier 2024, elle a donné en location à PERSONNE2.) une chambre meublée sise à L-ADRESSE2.), moyennant un loyer mensuel fixé à 870.- EUR.

Or, dès le début du bail, la partie défenderesse ne se serait acquittée que partiellement des loyers, et cela avec retard. Actuellement, le solde des loyers redus s'élèverait à 3.480.- EUR.

Dans la mesure où PERSONNE2.) ne réagirait pas aux courriers recommandés lui adressés, il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

PERSONNE2.), bien que régulièrement convoqué, n'a pas comparu. Comme il résulte du récépissé de la convocation que celle-ci n'a pas été remise à la partie défenderesse en 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.

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 société SOCIETE1.) S.A. et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestations de la part d'PERSONNE2.) qui ne s'est pas présenté à l'audience pour défendre ses intérêts, la demande à titre d'arriérés de loyers est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 4.350.- EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir sur la somme de 3.480.- EUR à partir du 27 décembre 2024, et sur la somme de 870.- EUR à partir du 3 mars 2025, le tout jusqu'à solde.

Toutefois, la partie requérante reste en défaut de rapporter la preuve du bien-fondé de sa demande à titre de frais de dossier et d'envois recommandés pour la somme totale de 530.- EUR, de sorte qu'elle est à débouter de ce poste.

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, le non-paiement de cinq mois de loyers, en l'absence de toute justification, est constitutif d'un grave manquement dans le chef d'PERSONNE2.) à ses obligations de locataire, justifiant la résiliation du bail et la condamnation du défendeur au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement d'un mois à partir de la notification du présent jugement.

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, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande.

Ayant succombé à l'instance, PERSONNE2.) est encore à condamner aux frais de celle-ci.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'égard d'PERSONNE2.) et en premier ressort,

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers ;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers fondée pour la somme de 4.350.- EUR ;

déclare la demande à titre de frais de dossiers et d'envoi non fondée, partant en déboute ;

condamne PERSONNE2.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 4.350.- EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir sur la somme de 3.480.- EUR à partir du 27 décembre 2024, et sur la somme de 870.- EUR à partir du 3 mars 2025, le tout jusqu'à solde.

prononce la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs d'PERSONNE2.);

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

condamne PERSONNE2.) 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 anonyme SOCIETE1.) S.A. à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

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, 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