

Texte pseudonymisé

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

**Répertoire No. 1667/25** -assistance judiciaire accordée à PERSONNE1.)-  
**L-BAIL-61/25**

**Audience publique du 19 mai 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.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

**partie demanderesse**

comparant par Maître Alexis GUILLAUME, avocat, en remplacement de Maître Yves WAGENER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

**partie défenderesse**

comparant par Maître Max LENERS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

-----  
**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 janvier 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 3 mars 2025.

A l'appel de la cause à la prédite audience, Maître Max LENERS se présenta pour PERSONNE1.) et l'affaire fut contradictoirement fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 23 avril 2025.

Lors de la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Alexis GUILLAUME, en remplacement de Maître Yves WAGENER, et Maître Max LENERS furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été remis,

### **le jugement qui suit:**

Par requête déposée au greffe le 27 janvier 2025, la société à responsabilité limitée 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 s'entendre condamner à lui payer la somme de 12.250.- EUR à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts légaux à partir de l'échéance de chaque loyer jusqu'à solde, de voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs du défendeur, et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinzaine à partir de la notification du jugement à intervenir.

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et elle demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

À l'audience des plaidoiries, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL augmente sa demande à titre d'arriérés de loyers pour y inclure les mois échus jusqu'à avril 2025, de sorte que le montant total s'élève dorénavant à 17.500.-EUR.

Il échet de lui en donner acte.

La requérante expose que suivant contrat de bail signé en date du 11 septembre 2023, la partie défenderesse a pris en location une suite équipée se situant dans une résidence sise à L-ADRESSE1.), L-

ADRESSE1.), moyennant le paiement d'un loyer de 1.750.-EUR charges incluses.

La requérante fait valoir que depuis le mois de juillet 2024, la partie défenderesse ne s'est acquittée de plus aucun loyer.

À l'audience du 23 avril 2025, le mandataire de la partie défenderesse a déclaré que son mandant acceptait l'intégralité des demandes dirigées à son encontre. Néanmoins, il conviendrait de prendre en compte que son client se trouvait dans une situation difficile, étant donné qu'il serait actuellement gravement malade et que le restaurant dont il est le propriétaire aurait fait faillite. Il a encore ajouté que son mandant ne toucherait pas d'aides et qu'il n'aurait pas d'épargne pour régler ses dettes dans l'immédiat. Finalement, il a sollicité un délai de déguerpissement de 2 à 3 mois.

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 à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestations de la part d'PERSONNE1.) qui est en aveu de redevoir le montant réclamé, la demande à titre d'arriérés de loyers et de charges est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 17.500.- EUR avec les intérêts légaux sur la somme de 12.250.-EUR à partir de la demande en justice, à savoir le 27 janvier 2025, et sur la somme de 5.250.-EUR à partir du jour de l'augmentation de la demande, à savoir le 23 avril 2025, chaque fois jusqu'à solde, alors qu'aucune mise en demeure n'a été effectuée en l'espèce.

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 valable fournie par PERSONNE1.), 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.

Etant donné que l'iniquité n'est pas rapportée en l'espèce par la requérante, il y a lieu de rejeter sa demande en obtention d'une indemnité de procédure 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.) est encore 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 contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

**donne** acte à la société à responsabilité limitée 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 de charges fondée pour la somme de 17.500.- EUR ;

**condamne** PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 17.500.- EUR avec les intérêts légaux sur la somme de 12.250.-EUR à partir de la demande en justice, à savoir le 27 janvier 2025, jusqu'à solde, et sur la somme de 5.250.-EUR à partir du jour de l'augmentation de la demande, à savoir le 23 avril 2025, jusqu'à solde ;

**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 à responsabilité limitée 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 ;

**dit** non-fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en obtention d'une indemnité de procédure ;

**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