

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1704/25  
L-BAIL-293/25

### Audience publique du 21 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 gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

#### partie demanderesse

comparant par PERSONNE1.), en vertu d'une procuration écrite

e t

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

#### partie défenderesse

n'étant ni présente ni représentée

---

**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 26 mars 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 5 mai 2025.

A la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, PERSONNE1.), représentant la société SOCIETE1.) SARL en vertu d'une procuration écrite, fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.), quoique régulièrement convoquée, n'était ni présente ni représentée.

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 26 mars 2025, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL 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 8.670.- EUR à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts légaux à partir de la présente demande en justice jusqu'à solde, 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 750.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir et la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

La requérante expose qu'elle a donné en location à PERSONNE2.), suivant contrat de bail conclu en date du 18 août 2022 avec effet au premier septembre 2022, une chambre meublée se trouvant dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant un loyer mensuel de 870.- EUR charge incluses.

Toutefois, la partie défenderesse ne se serait plus acquittée des loyers depuis le mois d'avril à novembre 2024 ainsi que le mois de janvier 2025. À cela s'ajouterait que les loyers de mars et décembre 2024 n'auraient été que partiellement réglés et le total des arriérés s'élèverait à 8.670.- EUR.

À l'audience des plaidoiries, la requérante a augmenté sa demande pour la porter à 9.070.- EUR.

Il échet de lui en donner acte.

### **Appréciation**

PERSONNE2.) ayant été touchée en personne, il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard conformément à l'article 76 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 requérante et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestations de la part de PERSONNE2.), qui ne s'est pas présentée à l'audience pour assurer sa défense, la demande à titre d'arriérés de loyers est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 9.070.- EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 26 mars 2025, sur la somme de 8.670.- EUR, et sur la somme de 400.- EUR à partir du 5 mai 2025, le tout jusqu'à solde.

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 PERSONNE2.) qui ne s'est pas présentée à

l'audience, il y a lieu de retenir qu'elle 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 requérante 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, PERSONNE2.) doit en supporter les frais.

### 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 PERSONNE2.) 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 9.070.- EUR;

**condamne** PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 9.070.- EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 26 mars 2025, sur la somme de 8.670.- EUR, et sur la somme de 400.- EUR à partir du 5 mai 2025, le tout jusqu'à solde ;

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

**résilie** le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.);

**condamne** PERSONNE2.) 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 à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

**condamne** PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL 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** 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