

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2111/25
L-BAIL-353/24

Audience publique du 18 juin 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 gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse

représentée par la société SOREL AVOCAT SARL, société à responsabilité limitée, inscrite au barreau du Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1118 LUXEMBOURG, 13, rue Aldringen, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B250783, représentée par Maître Karim SOREL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience par Maître Karim SOREL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

comparant en personne

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 6 mai 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 17 juin 2024.

Lors de la prédite audience, PERSONNE1.) comparut en personne et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 7 octobre 2024. Par la suite, l'affaire fut refixée à plusieurs reprises.

Lors de l'audience du 19 mai 2025, l'affaire avait dû être refixée, le défendeur ayant déclaré avoir un malaise. A l'audience du 28 mai 2025 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Karim SOREL, en représentation de la société SOREL AVOCAT SARL, et PERSONNE1.) 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 fixé,

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe le 6 mai 2024, la société 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 6.650.- EUR à titre d'arriérés de loyers, 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 encore condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de huitaine suivant la notification du jugement à intervenir.

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- 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.

A l'appui de ses prétentions, la société SOCIETE1.) SARL expose qu'elle a donné en location à PERSONNE1.), suivant contrat de bail conclu en

date du 1^{er} juillet 2018 pour une durée de 6 mois, une chambre meublée se trouvant dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant un loyer mensuel de 800.- EUR et 50.- EUR d'avances sur charges par mois.

Ledit contrat a par la suite été reconduit par deux avenants consécutifs pour une année et a finalement été reconduit tacitement.

Or, depuis fin 2022, non seulement la partie défenderesse ne payerait pas le loyer le premier de chaque mois tel que le prévoyait le contrat de bail, mais elle n'effectuerait que des paiements partiels, voire aucun virement du tout, pour accumuler sur une période allant d'avril 2022 à avril 2024 un solde d'arriérés de 6.650.- EUR.

Ces manquements constitueraient une faute grave dans le chef du locataire justifiant la résiliation du contrat de bail à ses torts exclusifs.

À l'audience des plaidoiries, la requérante a diminué sa demande pour la porter à 2.000.- EUR, tout en précisant que bien que le locataire aurait apuré ses dettes, il aurait accumulé de nouveaux arriérés de loyer.

Il échet de lui en donner acte.

Elle a encore fait valoir que la partie défenderesse causerait des tapages nocturnes dans la résidence et que d'autres locataires s'en seraient plaint à ce titre, elle a versé une attestation testimoniale. En outre, le défendeur n'aurait pas laissé la buanderie et la salle de bains dans un état propre.

A l'audience du 19 mai 2025, la partie défenderesse n'était pas en état d'être entendue indiquant qu'elle serait en train de faire un malaise, de sorte que l'affaire fut refixée à l'audience du 28 mai 2025. A cette audience, PERSONNE1.) a proposé d'apurer ses dettes par des mensualités de 100.- EUR sans élaborer davantage.

Appréciation

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

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 PERSONNE1.) qui n'a pas contesté redevoir les loyers lui réclamés, la demande à titre d'arriérés de loyers est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 2.000.- EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 28 mai 2025.

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.

Un paiement tardif constitue une faute dans le chef du locataire, le juge restant cependant libre d'apprécier, au vu des éléments de l'espèce, si ce manquement est suffisamment grave pour justifier la résiliation du contrat de bail.

Dans la mesure, où malgré le fait que la partie défenderesse a été citée en justice par la requérante, cette dernière a accumulé de nouveaux arriérés entre le dépôt de la requête et l'audience, le tribunal décide que le non-paiement des loyers au terme convenu revêt un caractère de gravité suffisant pour justifier en lui seul la résiliation du contrat de bail conclu entre parties.

Il y a partant lieu de retenir que PERSONNE1.) 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 deux mois à partir de la notification du présent jugement au vu de l'ancienneté du contrat de bail.

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, la partie défenderesse reconnaissant la dette, 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 contradictoirement à l'égard des parties et en premier ressort,

déclare la demande recevable ;

donne acte à la société SOCIETE1.) SARL de la réduction de sa demande ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour la somme de 2.000.- EUR ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de 2.000.- EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 28 mai 2025, 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 PERSONNE1.) ;

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

au besoin, **autorise** la société SOCIETE1.) SARL à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société 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 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