

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2323/25
L-BAIL-456/25

Audience publique du 2 juillet 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 son administrateur unique, PERSONNE1.)

e t

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

partie défenderesse

ne se présentant pas 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 16 mai 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 16 juin 2025.

À la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, PERSONNE1.), administrateur unique de la société demanderesse, 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 16 mai 2025, 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 1.600.- EUR à titre d'arriérés de loyers et charges, la somme de 800.- EUR à titre d'indemnité de procédure, 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.

La requérante expose que suivant le contrat de bail écrit signé en date du 1^{er} janvier 2022, elle a donné en location à PERSONNE2.) une chambre meublée sise à L-ADRESSE2.), moyennant un loyer mensuel fixé à 800.- 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 1.600.- EUR pour les loyers d'avril à mai 2025.

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

À l'audience des plaidoiries, la requérante a déclaré que la partie défenderesse n'aurait également pas réglé le loyer du mois de juin 2025

qu'il conviendrait d'ajouter à sa demande pour la porter suivant décompte versé en cause à la somme totale de 2.400.- EUR.

Il échet de lui en donner acte.

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 contestation de la part de 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 2.400.- EUR.

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 trois 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.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) S.A. l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 350.- 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, 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.

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 2.400.- EUR ;

condamne PERSONNE2.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 2.400.- EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir sur la somme de 1.600.-EUR à partir du 16 mai 2025 et sur la somme de 800.- EUR à partir du 16 juin 2025, chaque fois 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'PERSONNE2.);

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 ;

condamne PERSONNE2.) à payer à SOCIETE1.) S.A. une indemnité de procédure de 350.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

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