

Texte pseudonymisé

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

**Rép. no. 172/25**

**Dossier no. L-BAIL-864/24**

## **AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 16 JANVIER 2025**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

### **ENTRE**

**SOCIETE1.)**, représentée par son collègue des bourgmestre et échevins actuellement en fonctions, poursuites et diligences de son receveur municipal, élisant domicile à la recette communale, établie à L-ADRESSE1.),

**partie demanderesse**, comparant par PERSONNE1.), dûment mandaté,

### **ET**

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

**partie défenderesse**, faisant défaut.

---

### **FAITS**

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 23 novembre 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 2 janvier 2025 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 2 janvier 2025, lors de laquelle PERSONNE1.) se présenta pour la partie demanderesse, tandis que la partie défenderesse fit défaut.

Le représentant de la partie demanderesse fut entendu en ses 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 a été fixé

## **LE JUGEMENT QUI SUIT**

### **A. Les faits constants**

Suivant contrat de bail conclu en date du 25 octobre 2023, ayant pris effet au 1<sup>er</sup> novembre 2023 pour une durée indéterminée, l'SOCIETE1.) (ci-après désignée : la SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE2.) une chambre meublée au « ALIAS1. » sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement le premier de chaque mois d'un loyer de 1.303 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 250 euros.

### **B. La procédure et les prétentions de la partie requérante**

Par requête déposée en date du 28 novembre 2024, la SOCIETE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner le défendeur à payer à la partie requérante la somme de 5.155,03 euros du chef d'arriérés de loyers et de charges, avec les intérêts tels que de droit à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir résilier le contrat de bail liant les parties ;
- voir condamner le défendeur au déguerpissement des lieux loués, avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir, sinon dans un délai à fixer par le tribunal, sinon et faute par lui de ce faire dans le délai imparti, voir autoriser d'ores et déjà le requérant à le faire expulser par la force publique et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout à ses frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- voir condamner le défendeur à payer au requérant une indemnité de procédure de 150 euros ;
- voir condamner le défendeur aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-BAIL-864/24.

A l'audience des plaidoiries, la SOCIETE1.) a augmenté sa demande au montant de 6.057,09 euros au titre des arriérés de loyers et de charges. Il échet de lui en donner acte.

Il résulte du récépissé de la lettre recommandée de convocation que PERSONNE2.) n'a pas été touché à personne. Conformément à l'article 79, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer par défaut à son égard.

### **C. L'argumentaire de la partie requérante**

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la partie requérante fait valoir que le locataire a accumulé des arriérés de loyers et d'avances sur charges d'un montant total de 6.057,09 euros, ce qui justifierait la résiliation du bail. Ce montant serait à majorer de la taxe de chancellerie d'un montant de 30 euros résultant du règlement communal versé en cause.

#### **D. L'appréciation du Tribunal**

La demande de la SOCIETE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient à la SOCIETE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 25 octobre 2023, ayant pris effet au 1<sup>er</sup> novembre 2023 pour une durée indéterminée, la SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE2.) une chambre meublée au « ALIAS1.) » sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement le premier de chaque mois d'un loyer de 1.303 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 250 euros.

Au vu du contrat de bail, des explications fournies par la partie requérante et en l'absence de preuve de paiement du montant réclamé, la demande de la SOCIETE1.) en paiement du montant de 6.057,09 euros au titre des arriérés de loyers et des charges, majorée de 30 euros du chef de la taxe de chancellerie, est à dire fondée.

Il convient donc de condamner PERSONNE2.) à payer à la SOCIETE1.) la somme totale de 6.087,09 euros.

L'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et des charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

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.

En l'espèce, compte tenu de l'importance des arriérés de loyers et des avances sur charges, il échet de retenir que la partie défenderesse a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie la résiliation du bail. Il y a partant lieu de prononcer la résiliation du bail conclu entre parties pour faute grave dans le chef de la partie défenderesse et de la condamner à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef, dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

Au besoin, la SOCIETE1.) est autorisée à faire expulser PERSONNE2.) des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux loués, dans la forme légale et aux frais de PERSONNE2.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Au vu de l'issue du litige, la demande de la SOCIETE1.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 350 euros. La partie défenderesse est dès lors condamnée à payer ledit montant de 350 euros à la partie requérante.

Les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

PERSONNE2.) succombant à l'instance, les frais et dépens de l'instance sont à mettre à sa charge.

### **PAR CES MOTIFS**

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

**dit** la demande recevable et fondée,

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à l'SOCIETE1.) la somme de 6.087,09 euros.

**prononce** la résiliation du contrat de bail conclu par les parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.),

**condamne** PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef, dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** l'SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE2.) des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux loués, dans la forme légale et aux frais de PERSONNE2.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

**dit** fondée la demande de l'SOCIETE1.) en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 350 euros,

**condamne** PERSONNE2.) à payer à l'SOCIETE1.) la somme de 350 euros,

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

**condamne** PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI