

Texte pseudonymisé

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

**Rép. no. 449/25**

**Dossier no. L-BAIL-770/24**

## **AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 6 FEVRIER 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.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie demanderesse**, comparant par sa gérante,

### **ET**

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

**partie défenderesse**, faisant défaut.

---

### **FAITS**

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 24 octobre 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, 5 décembre 2024 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 23 janvier 2025, lors de laquelle PERSONNE2.) se présenta pour la partie demanderesse, tandis que la partie défenderesse fit défaut.

La partie demanderesse fut entendue 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 3 octobre 2023, ayant pris effet au 1<sup>er</sup> avril 2023 pour une durée d'un mois, bail tacitement renouvelable de mois en mois, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après désignée : la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) une chambre non meublée dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer de 850 euros par mois.

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

Par requête déposée en date du 24 octobre 2024, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante un montant total de 6.900 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir dire que l'intérêt sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement à intervenir ;
- voir déclarer résilié le bail existant entre parties pour fautes graves dans le chef de la partie défenderesse;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef, dans un délai de 15 jours à partir de la notification du jugement à intervenir, sinon faute par elle de ce faire dans le délai imparti, voir autoriser la partie requérante à la faire expulser avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au besoin 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 la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-BAIL-770/24.

Quoique régulièrement convoqué sur base d'un procès-verbal de recherches, PERSONNE1.) n'a pas comparu, de sorte qu'il y a lieu de statuer par défaut à son égard en application de l'article 79, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile.

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

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la partie requérante fait valoir que la partie défenderesse lui redoit la somme totale de 6.900 euros au titre d'arriérés de loyers des mois

de janvier 2024 à septembre 2024. La partie défenderesse aurait quitté les lieux loués au mois d'octobre 2024, de sorte que la demande tendant au déguerpissement est devenue sans objet.

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

La demande de la société 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 société SOCIETE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 3 octobre 2023, ayant pris effet au 1<sup>er</sup> avril 2023 pour une durée d'un mois, bail tacitement renouvelable de mois en mois, la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) une chambre non meublée dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer de 850 euros par mois.

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 société SOCIETE1.) en paiement du montant de 6.900 euros au titre des arriérés de loyers et des charges est à dire fondée.

PERSONNE1.) est dès lors condamnée à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 6.900 euros, avec les intérêts légaux à partir du 24 octobre 2024, jusqu'à solde.

Eu égard aux dispositions des articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y a également lieu de faire droit à la demande en majoration du taux de l'intérêt légal.

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 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. En l'absence d'une résiliation du contrat de 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. PERSONNE1.) ayant libéré les lieux loués, il n'y a pas lieu d'ordonner son déguerpissement.

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 250 euros. PERSONNE1.) est dès lors condamnée à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 250 euros.

PERSONNE1.) 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 PERSONNE1.) et en premier ressort,

**dit** la demande recevable et fondée,

partant **condamne** PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 6.900 euros, avec les intérêts légaux à partir du 24 octobre 2024, jusqu'à solde,

**dit** que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 (trois) points à l'expiration d'un délai de 3 (trois) mois à compter de la notification du présent jugement,

**prononce** la résiliation du contrat de bail conclu par les parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.),

**constate** que la demande en déguerpissement est devenue sans objet,

**dit** fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 250 euros,

**condamne** PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 250 euros,

**condamne** PERSONNE1.) 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