

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2243/25

L-Bail-257/25

Audience publique du 30 juin 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

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par PERSONNE1.), son administrateur unique

et

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

partie défenderesse,

comparant en personne.

Faits

L'affaire fut introduite par requête, annexée à la minute du présent jugement, déposée le 18 mars 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-257/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 2 juin 2025 à 15.00 heures, salle n° JP.0.15.

A l'appel de l'affaire à la prédite audience publique, lors de laquelle elle fut utilement retenue, la partie demanderesse, la société anonyme SOCIETE1.) S.A., était représentée par son administrateur unique PERSONNE1.), tandis que la partie défenderesse, PERSONNE2.), se présenta personnellement.

Le représentant de la partie demanderesse et la partie défenderesse furent entendus en leurs explications et déclarations.

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 de la justice de paix de Luxembourg en date du 18 mars 2025, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a sollicité la convocation d'PERSONNE2.) pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 13.020 euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois de février 2024 à mars 2025, de 300 euros à titre de frais de dossier et de 20 euros à titre de frais de courriers, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

La requérante demande en outre la résiliation du contrat de bail conclu entre parties et la condamnation du locataire au déguerpissement. Finalement, elle sollicite la condamnation de la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Par contrat de bail du 16 janvier 2024, la partie requérante a donné en bail à la partie défenderesse, avec effet au 1^{er} février 2024, une chambre meublée dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant un loyer mensuel de 930 euros toutes charges comprises.

Lors de l'audience des plaidoiries, la requérante augmente sa demande à titre de loyers impayés au montant de 18.360 euros suivant décompte versé à l'audience.

Elle demande encore une indemnité de procédure de 930 euros.

Elle explique que depuis son entrée dans les lieux, PERSONNE2.) ne s'acquitte pas des loyers. La mise en demeure du 28 février 2025 adressée au locataire serait restée sans suite.

La demanderesse maintient ses autres demandes.

En l'espèce, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. augmente sa demande au titre des loyers impayés. Ladite demande ayant un lien avec la demande initiale, elle est recevable.

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

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur, alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

PERSONNE2.) reconnaît qu'il ne s'acquitte pas des loyers et ne s'oppose pas aux demandes de la société anonyme SOCIETE1.) S.A.

Au vu des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestation de la part d'PERSONNE2.), la demande de la société SOCIETE1.) S.A. est à dire fondée à concurrence de la somme de (17 x 930 =) 15.810 euros du chef des arriérés de loyers pour les mois de février 2024 à juin 2025, avec les intérêts légaux à partir du 18 mars 2025, jour de la demande en justice, sur la somme de 13.020 euros, et à partir du 2 juin 2025, jour de l'augmentation de la demande en justice, sur la somme de 2.790 euros, chaque fois jusqu'à solde.

A défaut d'explications données par la société SOCIETE1.) S.A. par rapport aux arriérés de loyers réclamés pour la période antérieure au 1^{er} février 2024, suivant décompte versé à l'audience du 2 juin 2025, la demande en paiement du chef des arriérés de loyers est à déclarer non fondée pour le surplus.

Les demandes de la société SOCIETE1.) S.A. tendant au paiement de frais de dossier et de courrier ne sont pas autrement explicitées, de sorte à ce qu'elles sont à déclarer non-fondées.

La requérante sollicite encore la résiliation du contrat de bail et la condamnation du locataire au déguerpissement.

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 (article 1728 du Code civil). Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

La demande en résiliation du bail et en condamnation au déguerpissement est partant également à déclarer fondée.

Un délai au déguerpissement de 40 jours est à accorder à la partie défenderesse.

Suivant décompte versé lors de l'audience du 2 juin 2025, la partie requérante réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 930 euros.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

La partie requérante n'ayant pas établi la condition de l'iniquité requise par la loi, cette demande est à rejeter.

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. demande finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire en ce qui concerne le volet de la condamnation pécuniaire.

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 pourra être ordonnée avec ou sans caution* ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

Au regard du fait que le défendeur a reconnu le bien-fondé des arriérés en cause, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement pour la somme de 15.810 euros, augmenté des intérêts légaux en cause.

Succombant à l'instance, la partie défenderesse est à condamner aux frais et dépens de l'instance, conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

d i t recevables les demandes de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. ;

d o n n e acte à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. de l'augmentation de sa demande ;

d i t fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à titre de loyers impayés pour la somme de 15.810 euros et en **d é b o u t e** pour le surplus ;

partant, **c o n d a m n e** PERSONNE2.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 15.810 euros, avec les intérêts légaux à partir du 18 mars 2025,

jour de la demande en justice, sur la somme de 13.020 euros, et à partir du 2 juin 2025, jour de l'augmentation de la demande en justice, sur la somme de 2.790 euros, chaque fois jusqu'à solde ;

d i t non-fondées les demandes de la société SOCIETE1.) S.A. tendant à la condamnation d'PERSONNE2.) du chef de frais de dossier et de frais de courrier, partant en **d é b o u t e** ;

p r o n o n c e la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties ;

c o n d a m n e PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 40 jours à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin, **a u t o r i s e** la partie requérante à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

d i t non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en allocation d'une indemnité de procédure et en **d é b o u t e** ;

o r d o n n e l'exécution provisoire du présent jugement pour la somme de 15.810 euros, à augmenter des intérêts légaux en cause ;

c o n d a m n e PERSONNE2.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix de Luxembourg, par Nous, Patricia HEMMEN, juge de paix, assistée de Fabienne FROST, greffière assumée, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, date qu'en tête.

(s.) Patricia HEMMEN

(s.) Fabienne FROST