

Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-412/25

Audience publique du 14 juillet 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 à responsabilité limitée **SOCIETE1.) S.à r.l.**, établi et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représenté par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par PERSONNE1.), gérant de la société,

et

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

partie défenderesse,

ne comparant pas à l'audience.

Faits

L'affaire fut introduite par requête, annexée à la minute du présent jugement, déposée le 29 avril 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-412/25.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 30 juin 2025 à 15.00 heures, salle JP.0.15.

A l'appel de l'affaire à la prédite audience publique, lors de laquelle elle fut utilement retenue, la partie demanderesse, SOCIETE1.) S.à r.l., était représentée par PERSONNE1.), tandis que la partie défenderesse, PERSONNE2.), ne comparut ni en personne, ni par mandataire.

Le représentant de la partie demanderesse fut entendu en ses 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 29 avril 2025 la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le Tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 1.820 euros à titre de loyers impayés pour les mois de mars et avril 2025.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Par contrat de bail du 16 décembre 2020, la partie requérante a donné en bail à la partie défenderesse, avec effet au 1^{er} janvier 2021, une chambre meublée dans un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant un loyer mensuel, charges comprises, de 880 euros.

Suivant déclarations de la requérante, le montant du loyer, initialement fixé à 880 euros, a été augmenté en cours du contrat de bail à 910 euros.

PERSONNE2.), bien que régulièrement convoqué à comparaître à l'audience, n'y a pas comparu ni en personne, ni par mandataire. La convocation ayant été remise à sa personne il y a lieu de statuer par jugement réputé contradictoire à son encontre en application des dispositions des articles 79 alinéa 2 et 80 du nouveau code de procédure civile.

En vertu de l'article 78 du Nouveau Code de procédure civile, si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond. Le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

Lors de l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) augmente sa demande des mois de mai, juin et juillet 2025 venus à échéance après l'introduction de la demande et demande de voir condamner PERSONNE2.) au paiement de la somme de (3 x 910 =) 2.730 euros. Les loyers de mars et avril 2025 réclamés aux termes de la requête auraient entretemps été réglés par PERSONNE2.).

La demande est à qualifier de demande additionnelle qui doit présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires pour être recevable.

La doctrine et la jurisprudence retiennent qu'« en accordant les loyers venus à échéance depuis l'assignation, le juge ne statue pas ultra petita ; en effet, « les demandes virtuellement comprises dans l'assignation » ne constituent pas des demandes nouvelles ; l'augmentation est la conséquence immédiate et directe des faits se rattachant aux réclamations qui ont donné naissance à l'instance (...) S'il est certes prudent de formuler des réserves expresses dans la citation, on peut même affirmer que ces réserves sont superflues » (Les Nouvelles, Le louage des choses, Les baux en général, éd. Larcier 1964, p. 488, n° 1298).

La demande relative aux loyers venus à échéance après l'introduction de la 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.

Au vu des renseignements fournis et pièces versées, et en l'absence de contestations, la créance invoquée par la partie requérante du chef d'arriérés de loyers pour les mois de mai, juin et juillet 2025 est justifiée pour le montant de 2.730 euros.

Il y a lieu d'allouer les intérêts légaux à partir du 30 juin 2025, jour de l'augmentation de la demande, jusqu'à solde.

La partie défenderesse ayant succombé au litige, elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par jugement avec effet contradictoire et en premier ressort,

d o n n e a c t e à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. de l'augmentation de sa demande,

d i t la demande recevable,

d i t fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. pour le montant de 2.730 euros à titre de loyers impayés,

partant, **c o n d a m n e** PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. la somme de 2.730 euros, avec les intérêts légaux à partir du 30 juin 2025, jour de l'augmentation de la demande, jusqu'à solde,

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 à Luxembourg, date qu'en tête, par Patricia HEMMEN, juge de paix, assisté du greffier assumé Simao FREITAS, qui ont signé le présent jugement.

Patricia Hemmen
juge de paix

Simao FREITAS
greffier assumé