

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3538/25
L-BAIL-905/24

assistance judiciaire accordée à PERSONNE1.)

Audience publique extraordinaire du 6 novembre 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 à responsabilité limitée de droit luxembourgeois **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro **NUMERO1.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse

représentée par la société en commandite simple **KLEYR GRASSO**, établie à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, RCS n° B220509, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, qui est constituée et en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée par son gérant **KLEYR GRASSO GP S.à r.l.**, établie à la même adresse, RCS n° B220442, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Fanny MAZEAUD, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

comparant par Maître Liza CURTEANU, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Fanny MAZEAUD, avocat à la Cour, les deux demeurant à Strassen

e t

PERSONNE1.) demeurant à **L-ADRESSE2.)**,

partie défenderesse

comparant initialement par Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, qui a déposé mandat en date du 20 juin 2025

comparant par Maître Juliette ADDOU, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

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 12 décembre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 16 janvier 2025, puis refixée au 20 mars 2025, puis refixée au 26 juin 2025 et finalement refixée au 16 octobre 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Liza CURTEANU, en remplacement de Maître Fanny MAZEAUD, en représentation de KLEYR GRASSO, société en commandite simple, et Maître Juliette ADDOU, furent entendues en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée le 12 décembre 2024 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, la société SOCIETE1.) SARL a régulièrement fait convoquer PERSONNE1.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- l'entendre condamner au paiement de la somme de 4.150 euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. A l'audience du Tribunal, la société SOCIETE1.) SARL a augmenté sa demande pour les mois échus le tout en prenant compte de plusieurs paiements pour la porter à un total de 9.937,10 euros. Il y a lieu de lui donner acte de l'augmentation de sa demande.
- obtenir la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs de la partie défenderesse et son déguerpissement pour non-paiement des loyers.

La société SOCIETE1.) SARL demande encore la condamnation de PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens ainsi que l'exécution provisoire sans caution des condamnations pécuniaires.

Les moyens et prétentions de la société SOCIETE1.) SARL

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SARL fait valoir que par un contrat de bail du 1^{er} mars 2021, elle a donné en location à PERSONNE1.) une chambre sise dans une maison située à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel initial de 620 euros et augmenté aux termes d'un avenant du 1^{er} janvier 2022 à 650 euros à partir du 1^{er} février 2022.

Depuis le mois de mars 2024, PERSONNE1.) ne paierait que de façon irrégulière, de sorte à ce qu'il y aurait lieu à prononcer la résiliation du contrat de bail et d'ordonner le déguerpissement de PERSONNE1.). Les arriérés de loyers se chiffraient à 9.937,10 euros.

PERSONNE1.)

PERSONNE1.) ne conteste pas le quantum des arriérés de loyers invoqués par la société SOCIETE1.) SARL.

Elle donne cependant à considérer qu'elle fournirait des efforts considérables pour s'acquitter de son dû au vu de sa situation financière précaire. Ainsi, elle conclut au débouté de la demande de la société SOCIETE1.) SARL tendant à la résiliation du contrat de bail et à son déguerpissement, les fautes contractuelles invoquées n'étant pas suffisamment graves pour justifier une telle décision.

Ensuite, PERSONNE1.) conclut à l'allocation d'un délai de grâce sur base de l'article 1244 du code civil.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) sollicite l'allocation d'un délai de déguerpissement de 6 mois.

Appréciation

Arriérés de loyers

Suivant contrat de bail du 1^{er} mars 2021, elle a donné en location à PERSONNE1.) une chambre sise dans une maison située à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel initial de 620 euros et augmenté aux termes d'un avenant du 1^{er} janvier 2022 à 650 euros à partir du 1^{er} février 2022.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) SARL réclame des arriérés de loyers à concurrence de 9.937,10 euros et a versé le décompte suivant :

(« **fichier** »)

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.

Aucune preuve de paiement concernant les loyers et avances sur charges réclamés ne figurant au dossier et compte tenu de l'absence de toute contestation à faire valoir par PERSONNE1.), il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la société SOCIETE1.) SARL pour la somme de **9.937,10 euros** avec les intérêts légaux sur la somme de 4.150 euros à compter de la demande en justice du 12 décembre 2024 et sur la somme de 5.787,10 euros à compter de l'audience du 16 octobre 2025, jusqu'à solde.

Demande en allocation d'un délai de grâce

Conformément aux dispositions de l'article 1244, alinéa 1er du Code civil, le débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette même divisible.

Suivant l'article 2 du prédit article, les juges peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement, et surseoir à l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état.

Le délai de grâce prévu à l'article 1244 du Code civil n'est à accorder que s'il apparaît comme vraisemblable qu'à l'expiration du terme de grâce sollicité, le débiteur pourra s'acquitter intégralement de sa dette ce qui présuppose qu'il soumette à la juridiction saisie une projection approximative de l'évolution future de sa situation financière et en fonction de cette projection indique la durée requise du terme de grâce sollicité.

PERSONNE1.) n'apporte cependant aucun élément de nature à décrire sa situation financière future et la possibilité d'un retour à meilleure fortune. Son mandataire a encore indiqué que la partie défenderesse se trouverait au Mexique sans pouvoir rentrer au Luxembourg. Ces dernières explications ne sont cependant pas étayées par la moindre pièce.

Dans ces conditions, la demande basée sur l'article 1244 du Code civil est à rejeter.

Résiliation et déguerpissement

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. Le défaut répété de payer le loyer aux échéances convenues est constitutif d'une méconnaissance grave de ses obligations par le locataire justifiant la résiliation du contrat de bail.

Etant donné que la méconnaissance de ses obligations par la locataire est d'une gravité justifiant la résiliation du bail, il y a lieu de faire droit à la demande en **résiliation** du contrat de bail et d'ordonner le **déguerpissement** de PERSONNE1.) dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

Indemnité de procédure

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il est cependant inéquitable de laisser à la seule charge de la partie requérante les sommes exposées par elle et non comprises dans les frais et dépens de l'instance, de sorte que sa demande en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée, au vu de l'enjeu du litige, à concurrence de 500 euros.

Exécution provisoire

La société SOCIETE1.) SARL conclut à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir.

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.* »

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.

En l'espèce, il n'y a pas lieu à assortir la décision de l'exécution provisoire.

En tant que partie succombant au litige, PERSONNE1.) 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 contradictoirement,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à la société SOCIETE1.) SARL de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers ;

déclare la demande en paiement de loyers fondée pour le montant réclamé ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de **9.937,10 euros** avec les intérêts légaux sur la somme de 4.150 euros à compter de la demande en justice du 12 décembre 2024 et sur la somme de 5.787,10 euros à compter de l'audience du 16 octobre 2025, jusqu'à solde ;

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'un délai de grâce sur base de l'article 1244 du code civil ;

déclare résilié le bail entre parties pour motif grave consistant dans le chef de PERSONNE1.) de ne pas avoir payé les loyers ;

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec 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** la société SOCIETE1.) SARL à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure de 500 euros ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement quant à la condamnation pécuniaire ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière