Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 342/2026
E-BAIL-615/25

Audience publique du 13 février 2026

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

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

- partie demanderesse - comparant en personne,

e t :

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

- partie défenderesse - défaillante.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 6 octobre 2025 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 9 janvier 2026, lors de laquelle elle fut utilement retenue.

A cette audience, la partie demanderesse fut entendue en ses moyens et conclusions.

La partie défenderesse n'a pas comparu, ni en personne, ni par mandataire.

L'affaire fut prise en délibéré et le prononcé fut fixé au 21 janvier 2026. Au vu du certificat de maladie versé par la partie défenderesse, le tribunal ordonna en date du 9 janvier 2026 une rupture du délibéré et l'affaire fut refixée pour plaidoiries au 28 janvier 2026, date à laquelle l'affaire fut utilement retenue.

A cette audience, la partie demanderesse fut entendue en ses moyens et conclusions.

La partie défenderesse n'a pas comparu, ni en personne, ni par mandataire.

Sur ce, le tribunal reprit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour,

le jugement

qui suit :

PERSONNE1.) a acquis un appartement sis à ADRESSE1.). Lors de son acquisition, l'appartement était loué par PERSONNE2.), suivant contrat de bail conclu avec l'ancien propriétaire, PERSONNE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.000 €.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Esch/Alzette en date du 6 octobre 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) aux fins de le voir condamner au paiement de la somme de 5.000 € du chef d'arriérés de loyers et il sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) fait valoir que l'ancien locataire est parti au mois de septembre 2025, de sorte qu'il maintient sa demande pécuniaire au montant de 5.000 € à titre d'arriérés de loyer jusqu'au mois de septembre 2025 inclus.

La demande de PERSONNE1.) est au vu des pièces versées en cause, des renseignements fournis à l'audience et à défaut de tout paiement, à déclarer fondée pour le montant réclamé de 5.000 €, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

L'exécution provisoire

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.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

Au vu de la somme due, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation aux arriérés de loyer.

L'indemnité de procédure

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) réclame une indemnité de procédure de 250 €.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172 ; arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu des éléments du dossier, la demande de PERSONNE1.) est fondée jusqu'à concurrence du montant réclamé de 250 €.

Bien que régulièrement convoqué PERSONNE2.) n'a comparu ni en personne ni par mandataire à l'audience publique des plaidoiries pour laquelle il a été régulièrement appelé. La convocation ayant été remise à sa personne, tel que cela résulte du certificat médical entré au greffe de la Justice en date du 9 janvier 2026, 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.

Par ces motifs

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

reçoit la demande en la forme ;

dit fondée la demande de PERSONNE1.) pour le montant réclamé de 5.000 € à titre d'arriérés de loyer jusqu'au mois de septembre 2025 inclus ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 5.000 € ;

dit qu'il y a lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 250 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Caroline ROLLER, juge de paix, assistée du greffier Adnan MUJKIĆ, qui ont signé le présent jugement.