Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3617/25
L-BAIL-481/25

Audience publique du 12 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

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

partie demanderesse

comparant par Maître Naomi KUKANSAMI, avocate, en remplacement de Maître Lynn FRANK, avocate à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

s'étant excusé pour l'audience du 25 juin 2025

ne se présentant pas à l'audience du 22 octobre 2025

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 23 mai 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 25 juin 2025.

A la prédite audience, l'affaire fut refixée au 22 octobre 2025 à la demande de PERSONNE2.), ce dernier ne pouvant pas présenter à l'audience pour des raisons professionnelles.

A l'audience du 22 octobre 2025, Maître Naomi KUKANSAMI, en remplacement de Maître Lynn FRANK, fut entendue en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.), quoique régulièrement informé de la date d'audience, n'était ni présent ni représenté ni valablement excusé.

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 le 23 mai 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu en date du 14 novembre 2023 aux torts exclusifs du locataire, pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de huitaine à partir de la notification du jugement à intervenir, de l'entendre condamner à lui payer la somme de 29.250.- EUR à titre d'arriérés de loyer avec les intérêts légaux jusqu'à solde, de l'entendre condamner à lui rembourser la somme de 1.200.- EUR à titre de frais d'avocat.

La requérante sollicite encore la condamnation de la partie défenderesse à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

A l'appui de sa requête, la requérante expose que suivant contrat de bail à durée indéterminée signé en date du 14 novembre 2023 avec effet au 16 décembre 2023, elle a donné en location une maison sise à L-ADRESSE2.) à PERSONNE2.) moyennant un loyer s'élevant à 3.250.- EUR par mois.

Toutefois, la partie défenderesse aurait cessé à partir du mois de septembre 2024 de payer les loyers pour accumuler 29.250.- EUR d'arriérés au jour du dépôt de la requête.

A l'audience des plaidoiries du 22 octobre 2025, la requérante a augmenté sa demande pour la porter à 45.500.-EUR. Elle a encore indiqué que le locataire a quitté les lieux en date du 6 octobre 2025, de sorte que la demande en déguerpissement est devenue sans objet.

Il échet de lui en donner acte.

Appréciation

Bien qu'ayant sollicité la remise de l'affaire initialement fixée au 25 juin 2025 pour absence pour raison professionnelle, PERSONNE2.) ne comparut pas à l'audience du 20 octobre 2025, de sorte qu'il y a lieu de statuer par un jugement réputé contradictoire à son égard.

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

Sur la base des explications de la requérante et des pièces justificatives produites, et en l'absence de toute contestation du défendeur, absent à l'audience, la demande en paiement d'arriérés de loyers est fondée pour un montant de 45.500.-EUR.

Les intérêts légaux courent sur la somme de 29.250.-EUR à compter du 23 mai 2025 et sur la somme de (45.500 – 29.250) 16.250.-EUR à compter du 22 octobre 2025, dates des demandes en justice respectives, le tout jusqu'à solde.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'une des obligations principales pesant sur le preneur, étant donné que ce prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire susceptible de justifier à lui seul la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire.

Le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en effet en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

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. Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

En l’espèce, eu égard à l’importance des arriérés et en l’absence de justification valable fournie par PERSONNE2.), il y a lieu de retenir qu’il a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail.

Etant donné qu’il a entretemps quitté les lieux, la demande tendant à son déguerpissement est devenue sans objet.

Quant aux frais d’avocat exposés par la partie requérante, il convient de rappeler que le tribunal, saisi en vertu des dispositions de l’article 3-3° du Nouveau Code de procédure civile, est compétent pour connaître de la demande tendant à la répétition des frais et honoraires d’avocat en vue de la récupération de créances nées du contrat de bail, pour présenter un lien direct avec l’exécution du contrat de bail et constituer une demande accessoire aux demandes principales (cf. Cass., 22 avril 2021, n° 66/2021, n° CAS-2020-00075 du registre).

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d’avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (cf. Cour, 20 novembre 2014, n° 39462 du rôle).

Néanmoins, à défaut de produire la moindre pièce justifiant les frais d’avocat exposés pour la défense de ses intérêts dans le cadre du présent litige, PERSONNE1.) est à débouter de ce chef de sa demande.

Eu égard à l’issue du litige, il paraît néanmoins inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) l’ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu’il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 500.- EUR sur base de l’article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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 et il n’existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l’exécution provisoire facultative, de sorte qu’il n’y a pas lieu de faire droit à cette demande.

PERSONNE2.) ayant succombé à l’instance, il doit en supporter les frais et dépens.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant avec effet contradictoire à l'égard de PERSONNE2.) et en premier ressort,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers ;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers fondée pour la somme de 45.500.-EUR ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 45.500.-EUR avec les intérêts légaux sur la somme de 29.250.-EUR à compter du 23 mai 2025 et sur la somme de 16.250.-EUR à compter du 22 octobre 2025, dates des demandes en justice respectives, le tout jusqu'à solde ;

déclare la demande en résiliation du bail fondée ;

prononce la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.);

constate que la demande en déguerpissement est devenue sans objet ;

dit la demande de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnisation pour frais d'avocat **non fondée** et en déboute ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière