Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 4132/25
L-BAIL-892/25

Audience publique du 15 décembre 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 en personne

e t

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

partie défenderesse

n'étant ni présente ni représentée

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 6 octobre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 26 novembre 2025.

A la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, PERSONNE1.) comparut en personne et fut entendue en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.), quoique régulièrement convoquée, n'était ni présente ni représentée.

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 6 octobre 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 s'entendre condamner à lui payer la somme de 8.080,25.- EUR à titre des arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de septembre et octobre 2025 ainsi que d'un décompte de charges pour la période du 1er août 2024 au 31 juillet 2025, avec des intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

PERSONNE1.) sollicite également la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs da la partie défenderesse. Elle demande encore à ce que PERSONNE2.) soit condamnée à déguerpir des lieux loués dans un délai de huitaine à partir de la notification du jugement à intervenir.

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 150.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et elle demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que la condamnation de la défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a augmenté sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour y inclure le mois de novembre portant ainsi sa demande totale à 11.680,25.-EUR.

Il échet de lui en donner acte.

Quoique régulièrement convoquée à l'audience du 26 novembre 2025, PERSONNE2.) ne comparut pas. Alors qu'il ne ressort pas du récépissé de

la Poste qu'elle a été touchée à personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard en application de l'article 79, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.) expose que suivant contrat de bail conclu en date du 2 juillet 2024, elle a donné en location à PERSONNE2.) une maison sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 3.350.-EUR et d'une avance sur charges de 200.- EUR, augmentée par la suite au montant de 250.- EUR.

La requérante soutient que PERSONNE2.) n'aurait plus payé les loyers et les avances sur charges depuis le mois de septembre 2025.

Appréciation

Aux termes de l'article 78, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, le juge qui statue par défaut à l'encontre du défendeur ne peut faire droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

En application de ce texte, le juge est d'office tenu d'examiner tous les moyens qui s'opposent à la demande (Jurisclasseur, Procédure civile, fasc. 538, mise à jour 6, 2002, N° 80 p. 9 et références y citées).

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

Quant aux arriérés de loyers et d'avances sur charges

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance portant sur les loyers et avances sur charges échus depuis la demande initiale présente un lien avec la demande initiale, de sorte qu'elle est recevable.

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

Au vu des explications données par PERSONNE1.) et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestation de la part de PERSONNE2.), qui ne s'est pas présentée à l'audience pour assurer sa défense, la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges est à déclarer fondée pour la somme totale réclamée 11.680,25.- EUR avec les intérêts légaux à partir des demandes respectives.

Quant à la demande en résiliation et en déguerpissement

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 fournie par PERSONNE2.) qui ne s’est pas présentée à l’audience, il y a lieu de retenir qu’elle a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail et sa condamnation au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de 40 jours à partir de la notification du présent jugement.

Quant aux demandes accessoires

Eu égard à l’issue du litige, il paraît 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 150.- 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 la prononcer.

Ayant succombé à l'instance, PERSONNE2.) doit en supporter les frais et dépens.

P a r c e s m o t i f s

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut 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 et d'avances sur charges ;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers, d'avances sur charges et de décompte de charges fondée pour la somme de 11.680,25.- EUR ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 11.680,25.- EUR, avec les intérêts légaux à partir du 6 octobre 2025 sur la somme de 8.080,25.- EUR et sur la somme de 3.600.- EUR à partir du 26 novembre 2025, chaque fois jusqu'à solde ;

déclare la demande en résiliation du bail et en déguerpissement fondée ;

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

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef endéans les quarante jours de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 150.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu à 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