Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 4133/25
L-BAIL-864/25

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 présent ni représenté

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 septembre 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 entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.), quoique régulièrement convoqué, n'était ni présent ni représenté.

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 septembre 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 2.791,79,- EUR à titre du décompte charges locatives pour l'année 2024 avec des intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Le requérant demande encore à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que la condamnation du défendeur aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a réitéré sa demande.

Quoique régulièrement convoqué à l'audience du 26 novembre 2025, PERSONNE2.) ne comparut pas. Alors qu'il ne ressort pas du récépissé de la Poste qu'il a été touché 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 17 août 2024, il a donné en location à PERSONNE2.) un immeuble sis à ADRESSE3.), L-ADRESSE3.).

En date du 20 mars 2025, il aurait adressé à la partie défenderesse le décompte de charges pour l'année 2024 la priant de régler le solde de 2.719,79.-EUR.

Cette dernière ne s'exécuterait toutefois pas,

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.

Le tribunal entend en premier lieu relever qu'une erreur s'est glissée dans la requête, alors que le bail a commencé le 1er septembre 2023 et non pas le 1er septembre 2024

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer et les charges 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 présenté à l'audience pour assurer sa défense, la demande à titre de décompte charges pour l'année 2024 est à déclarer fondée pour la somme totale réclamée 2.791,79,- EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

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,

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de charges locatives pour l'année 2024 fondée pour la somme de 2.791,79,- EUR;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme totale réclamée de 2.791,79,- EUR, avec les intérêts légaux à partir du 23 septembre 2025, jusqu'à solde ;

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