Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 4193/25
L-BAIL-956/25

Audience publique du 17 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

la société **SOCIETE1.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse

comparant par Maître Jessica PAILLER, avocate, en remplacement de Maître Luc JEITZ, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

n'étant ni présent ni représenté à l'audience

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 31 octobre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 1er décembre 2025.

A la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Jessica PAILLER, en remplacement de Maître Luc JEITZ, fut entendue en ses moyens et conclusions. PERSONNE1.), 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 31 octobre 2025, la société SOCIETE1.) SARL a fait convoquer PERSONNE1.) 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 17.020.- EUR à titre des arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de mai à octobre 2025 avec des intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) SARL sollicite également la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs du défendeur. Elle demande encore à ce que PERSONNE1.) soit condamné à déguerpir des lieux loués dans un délai de huitaine à partir de la notification du jugement à intervenir, et à lui payer la somme de 7.710,- EUR à titre d'indemnité de relocation.

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000,- 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 du défendeur aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) SARL augmente sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour y inclure les mois de novembre et décembre 2025 portant ainsi sa demande totale à 22.800.- EUR.

Il échet de lui en donner acte.

Quoique régulièrement convoqué à l'audience du 1er décembre 2025, PERSONNE1.) 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.

La société SOCIETE1.) SARL expose que suivant contrat de bail conclu en date du 22 décembre 2022, la société SOCIETE2.) SARL, dont elle a acquis l'immeuble en date du 11 août 2023, a donné en location à PERSONNE1.) un appartement meublé sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.570.-EUR et d'avances sur charges de 320,-EUR. Elle aurait repris ledit contrat de bail en question suite à l'acquisition de l'immeuble.

La requérante soutient que PERSONNE1.) n'aurait plus payé les loyers depuis le mois de mai 2025 et les avances sur charges à partir du mois de juin de la même année.

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 la société SOCIETE1.) SARL et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestation de la part de PERSONNE1.), qui ne s'est pas présenté 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 de 22.800.- 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 PERSONNE1.) qui ne s'est pas présenté à l'audience, 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 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 à l'indemnité de relocation

L'article 1760 du Code civil dispose qu'« en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus. »

L'indemnité de relocation est destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur. Le temps nécessaire à la relocation est déterminé par le juge selon l'état du marché locatif au moment de la rupture du bail (Les Nouvelles, Le louage des choses, I n° 408).

L'indemnité de relocation ne prend cours qu'à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur (Les Novelles, tome IV, no 408).

Comme il est constant en cause que les lieux loués n'ont pas encore été remis à la disposition de la bailleresse, la demande de la société SOCIETE1.) SARL en allocation d'une indemnité de relocation de 7.710,- EUR est prématurée dès lors qu'elle tend à la réparation d'un préjudice futur, indépendamment de son bien-fondé éventuel (voir en ce sens : TAL 24 avril 2009, rôle n° 120.364). Il s'ensuit que la demande est irrecevable.

Quant aux demandes accessoires

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) SARL 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 la prononcer.

Ayant succombé à l'instance, PERSONNE1.) 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 PERSONNE1.) et en premier ressort,

donne acte à la société SOCIETE1.) SARL 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 et d'avances sur charges fondée pour la somme de 22.800.- EUR ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de 22.800.- EUR, avec les intérêts légaux à partir du 31 octobre 2025 sur la somme de 17.020.- EUR et sur la somme de 5.780.- EUR à partir du 1er décembre 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 PERSONNE1.) ;

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 ce dernier, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit irrecevable la demande de la société SOCIETE1.) SARL en allocation d'une indemnité de relocation ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL 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 à ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE1.) 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