Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-699/25

Audience publique du 18 décembre 2025

Le Tribunal de Paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

l'ORGANISATION1.), représentée par son bourgmestre poursuites et diligences de son receveur général, PERSONNE1.), élisant domicile à la recette communale, ADRESSE1.), L-ADRESSE1.), dûment mandatée et autorisée à cette fin,

partie demanderesse

comparant par PERSONNE2.), suivant procuration sous seing privé,

e t

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse

comparant en personne

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 31 juillet 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-699/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi 2 octobre 2025 à 15h, salle JP 0.02.

Après une remise contradictoire, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 20 novembre 2025, lors de laquelle, PERSONNE2.), se présenta pour la partie demanderesse tandis que PERSONNE3.) se présenta personnellement à ladite audience.

Les parties furent entendus en leurs explications et déclarations.

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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par contrat de bail du 3 décembre 2021 avec effet au 1er décembre 2021, l'ORGANISATION1.) a donné en location à PERSONNE3.), un appartement sis à L-ADRESSE2.), pour un loyer mensuel initial de 249,- euros et des avances sur charges de 200,- euros par mois, payables ensemble et d'avance le premier de chaque mois.

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de et à Luxembourg le 31 juillet 2025, l'ORGANISATION1.) a sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir condamner celui-ci au paiement des arriérés de loyer et avances sur charges pour les mois d'octobre (solde) et novembre 2024 et de juin et juillet 2025 à hauteur de 2.447,- euros avec les intérêts à partir de la demande en justice, voir ordonner la résiliation du contrat de bail et ordonner le déguerpissement de PERSONNE3.) des lieux loués. Elle sollicite l'allocation d'une taxe de chancellerie à hauteur de 30,- euros et d'une indemnité de procédure de 250,- euros et la condamnation de PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance

A l'audience des plaidoiries du 20 novembre 2025, la partie requérante a augmenté sa demande en condamnation au titre des loyers et avances sur charges pour les mois d'août à novembre 2024 (soit 4 x 749,- euros) et a porté sa demande au montant total de 5.443,- euros.

Pour le surplus, la partie requérante s'est référée à la requête introductive d'instance.

PERSONNE3.) a déclaré rencontrer momentanément des difficultés financières et qu'il souhaiterait rester dans les lieux loués.

Appréciation

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, est compétent pour connaître de la demande.

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

- *Les arriérés de loyers et d'avances sur charges*

En l'espèce, la partie requérante augmente sa demande des loyers et avances sur charges des mois d'août à novembre 2024. Ladite demande ayant un lien suffisant avec la demande initiale, elle est à déclarer recevable.

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

En l'espèce, la partie requérante réclame le paiement des loyers et avances sur charges pour les mois d'octobre (solde) et novembre 2024 et de juin à novembre 2025, soit un montant total de 5.443,- euros.

Il résulte des renseignements fournis à l'audience et des pièces versées en cause que PERSONNE3.) reste actuellement redevable de la somme de 5.443,- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges. PERSONNE3.) admet ne pas avoir été en mesure de payer ces montants.

La demande en condamnation est dès lors fondée et justifiée pour le montant total réclamé.

Il en est de même de la taxe de chancellerie de 30,- euros qui est justifiée par les rappels versés en cause ainsi que par l'extrait du règlement taxe Chapitre A-3 : Recette fixant la taxe de chancellerie pour chaque lettre de rappel à 5 euros.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE3.) à payer à l'ORGANISATION1.) la somme de 5.473,- euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 2.477,- euros, à partir du 31 juillet 2025, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 2.996 euros, à partir du 20 novembre 2025, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

- *La résiliation judiciaire du contrat et le déguerpissement*

La requérante sollicite encore la résiliation du contrat de bail et la condamnation de la locataire au déguerpissement.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur, alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le défaut de payer le loyer aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

La demande en résiliation du bail et en condamnation au déguerpissement est partant également à déclarer fondée.

Un délai au déguerpissement de 2 mois est à accorder à la partie défenderesse.

- *L'indemnité de procédure*

La partie requérante sollicite l'allocation d'une indemnité de 250,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

La partie requérante est à débouter de sa demande au titre de l'indemnité de procédure, la condition de l'iniquité requise par la loi faisant défaut en l'espèce.

- *Les dépens*

Succombant à l'instance, PERSONNE3.) est à condamner aux frais et dépens de l'instance, conformément à l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

se **d é c l a r e** compétent pour connaître de la demande ;

r e ç o i t la demande en la forme ;

d o n n e acte à l'ORGANISATION1.) de l'augmentation de sa demande ;

d i t fondée la demande en paiement des arriérés de loyers et charges ;

partant, **c o n d a m n e** PERSONNE3.) à payer à l'ORGANISATION1.) la somme de 5.473,- euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 2.477,- euros, à partir du 31 juillet 2025, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 2.996 euros, à partir du 20 novembre 2025, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde ;

p r o n o n c e la résiliation du contrat de bail entre parties ;

partant, **c o n d a m n e** PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de **2 (deux)** mois à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **a u t o r i s e** l'ORGANISATION1.) à faire expulser PERSONNE3.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

d é b o u t e l'ORGANISATION1.) de sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

c o n d a m n e PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal de Paix à Luxembourg par, Patrice HOFFMANN, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier assumé Simao FREITAS, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Patrice HOFFMANN
Juge de paix

Simao FREITAS
Greffier assumé