Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 41/26
L-BAIL-618/25

Audience publique du 8 janvier 2026

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 Ornelle DJOKO LAYOUMO, avocat, en remplacement de Maître Fabien FRANÇOIS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

n'étant ni présent ni représenté lors de l'audience du 11 décembre 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 24 juin 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 8 septembre 2025, puis refixée au 11 décembre 2025.

A la prédite audience, Maître Ornelle DJOKO LAYOUMO, en remplacement de Maître Fabien FRANÇOIS, fut entendue 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,

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

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 24 juin 2025, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- le voir condamner au paiement de 1.100 euros à titre du loyer et des avances sur charges pour le mois d'avril 2025, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- le voir condamner au paiement de 789,95 euros à titre de frais de remise en état, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- le voir condamner au paiement de 303,32 euros à titre de frais de remplacement de la serrure, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- le voir condamner au paiement de 1.500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

PERSONNE2.) comparut personnellement à l'audience de fixation du 8 septembre 2025 mais ne fut pas présent à l'audience des plaidoiries du 11 décembre 2025.

Il y a partant lieu de statuer par un jugement réputé contradictoire à son encontre.

Appréciation

Il résulte des explications fournies par le mandataire de PERSONNE1.) à l'audience du Tribunal et des pièces versées que les parties étaient liées par un contrat de bail concernant un appartement sis à L-ADRESSE3.).

Le loyer était fixé à 700 euros, augmenté par la suite à 950 euros et les avances sur charges à 125 euros, augmenté par la suite à 150 euros par mois.

Le bail fut résilié unilatéralement par PERSONNE2.) par un courrier du 1er avril 2025 au 30 avril 2025. PERSONNE1.) a accepté cette résiliation.

En l'espèce, PERSONNE1.) réclame des arriérés de loyers et des avances sur charges pour le mois d'avril 2025 à concurrence de 1.100 euros.

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

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.

Aucune preuve de paiement concernant les loyers et avances sur charges réclamés ne figurant au dossier et compte tenu de l'absence de toute contestation à faire valoir par PERSONNE2.), il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) pour la somme de **1.100 euros** avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice du 24 juin 2025, jusqu'à solde.

Ensuite, PERSONNE1.) réclame indemnisation de dégâts locatifs à concurrence de 789,95 euros, à savoir :

- la somme de 39,95 euros à titre de frais de remplacement de la cuvette de la toilette,
- la somme de 250 euros à titre de frais de remplacement du four et
- la somme de 500 euros à titre de frais d'enlèvement des déchets.

Au vu des pièces versées en cause et compte tenu de l'absence de toute contestation à faire valoir par PERSONNE2.), il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) pour la somme de **789,95 euros** avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice du 24 juin 2025, jusqu'à solde.

Enfin, PERSONNE1.) réclame indemnisation de frais de remplacement des serrures pour le montant de 303,32 euros alors que toutes les clefs n'ont pas été remises.

Au vu des pièces versées en cause et compte tenu de l'absence de toute contestation à faire valoir par PERSONNE2.), il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) pour la somme de **303,32 euros** avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice du 24 juin 2025, jusqu'à solde.

Finalement, au vu de l'issue du litige, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour le montant de 500 euros.

PERSONNE2.) est partant condamné à payer à PERSONNE1.) la somme de 500 euros.

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.* »

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, au vu de l'absence de toute contestation, il y a lieu d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire en ce qui concerne la condamnation pécuniaire à intervenir.

En tant que partie succombant au litige, PERSONNE2.) est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

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 un jugement réputé contradictoire à l'encontre de PERSONNE2.),

reçoit la demande en la forme ;

déclare fondées l'ensemble des demandes de PERSONNE1.) ;

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.), à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, la somme de **1.100 euros** avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice du 24 juin 2025, jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) à titre de dégâts locatifs, la somme de **789,95 euros** avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice du 24 juin 2025, jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.), à titre de frais de remplacement de la serrure, la somme de **303,32 euros** avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice du 24 juin 2025, jusqu'à solde ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour le montant de 500 euros ;

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de **500 euros** ;

assortit la présente décision de l'exécution provisoire, nonobstant appel ou caution ;

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

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

Paul LAMBERT, juge de paix	Natascha CASULLI, greffière