Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 160/26
L-BAIL-454/25

Audience publique du 14 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 en personne

e t

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

partie défenderesse

comparant initialement par Maître Marc MODERT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, ayant déposé son mandat par la suite

n'étant ni présente ni représentée aux audiences

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 16 mai 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l’affaire fut appelée à l’audience publique du 16 juin 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Marc MODERT se présenta pour PERSONNE2.) et l’affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l’audience du 20 octobre 2025. Maître MODERT ayant déposé par la suite son mandat, l’affaire fut refixée au 15 décembre 2025.

Lors de cette dernière audience, l’affaire fut utilement retenue et PERSONNE1.) fut entendue en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.), quoique régulièrement informé de la date des plaidoiries, 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 16 mai 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 7.321,51.- EUR à titre d’arriérés de loyers et de charges avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, de voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de la défenderesse et pour l’entendre condamner 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 0.-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.

La requérante expose que suivant contrat de bail signé en date du 11 février 2019, la partie défenderesse a pris en location un appartement se situant à L-ADRESSE2.), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 950.-EUR et de 150.-EUR d’avances sur charges par mois, ensuite porté à 250.-EUR par mois à partir du mois de janvier 2024.

Toutefois, depuis le mois de mars 2025, la locataire ne règlerait plus les loyers et avances sur charges.

De sorte qu'elle serait redevable de la somme de 2.850.-EUR à titre d'arriérés de loyers et de 750.-EUR à titre d'arriérés d'avances sur charges.

S'y ajouterait que la partie défenderesse redoit la somme de 46,84.-EUR à titre de décompte charges pour l'exercice 2021, le montant de 1.588,65.-EUR pour l'année 2022 et la somme de 2.860,2.-EUR à titre du décompte charges pour 2023.

Néanmoins, elle ne disposerait pas encore du décompte pour l'année 2024.

À l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a expliqué qu'entretemps seul le solde du décompte de charges pour les années 2023 et 2024 restait dû par la locataire, soit la somme de 1.763.-EUR (2.086,02 – 600 + 276,98), les autres dettes ayant été apurées.

Sur invitation du tribunal, elle a déclaré qu'elle verserait un décompte récapitulatif en cours de délibéré.

Il échet de lui donner acte de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de charges.

<u>Motifs de la décision</u>

Ayant initialement été représentée par Maître Marc MODERT, la partie défenderesse a, suite au dépôt de mandat de ce dernier, pas chargé de nouveau mandataire et ne s'est également pas présentée en personne à l'audience des plaidoiries du 15 décembre 2025, de sorte qu'il y a lieu de procéder par jugement réputé contradictoire à son encontre conformément à l'article 79, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile.

- *Arriérés de charges*

Il convient de rappeler que, conformément aux dispositions de l'article 5 (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation « Le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire. Ne peuvent être mis à charge du locataire que les frais exposés pour la consommation d'énergie, pour l'entretien courant du logement et des parties communes, pour les menues réparations ainsi que les taxes liées à l'usage du logement. »

Au vu des décomptes versés en cause, il y a lieu de condamner la partie défenderesse à payer à la requérante la somme de 1.763.-EUR avec les

intérêts légaux sur la somme de 1.486,02.-EUR à partir du 16 mai 2025 et sur la somme de 276,98.-EUR à partir du 15 décembre 2025, le tout jusqu'à solde.

- *Résiliation et déguerpissement*

En principe, le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. 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 (cf. Les Novelles, Droit civil, t. VI, éd. 2000, n° 388 bis).

Ainsi, selon les circonstances, le non-paiement d'un terme du loyer ou même de plusieurs termes peut être considéré comme cause insuffisante pour prononcer la résiliation du bail.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

Le juge n'est pas tenu de prononcer la résolution, selon son pouvoir d'appréciation, en cas de manquements limités, justifiés par des difficultés financières temporaires (cf. Les Novelles, op. cit., n° 393). Le juge peut aussi tenir compte dans son appréciation des faits survenus en cours d'instance, par exemple d'un règlement d'arriérés de loyers (cf. Les Novelles, op. cit., n° 390e).

La résiliation d'un contrat de bail ne peut être prononcée qu'en raison de l'imputabilité à l'une des parties d'une inexécution grave (cf. Les Novelles, op. cit., n° 388 ter a).

En outre, il a été jugé que la gravité du manquement doit être appréciée en fonction de l'existence ou non d'un dommage dans le chef du créancier (Cass. Bel., 5 mars 1982, P. I, 800). Le juge a ainsi le pouvoir de refuser la résolution ou la résiliation aux torts du preneur, s'il estime que les intérêts du bailleur ne sont point en péril. La Cour de cassation belge a ainsi jugé, dans un arrêt du 15 avril 1993 (J.L.M.B., 1015) que le caractère grave de l'inexécution doit être apprécié en fonction de l'existence ou non d'un dommage dans le chef du bailleur.

Finalement, il importe de souligner que les juges du fond ont le pouvoir souverain d'apprécier si une résiliation du contrat de bail est justifiée lorsque la partie en faute a mis fin à ses abus. Dans un tel cas, le juge doit, en effet, se montrer indulgent (cf. Les Novelles, op. cit., n° 390e).

En l'espèce, si le tribunal n'entend pas minimiser la gravité des retards de paiement, il y a néanmoins lieu de tenir compte du fait que le bail est en

vigueur depuis février 2019 et que, mis à part les loyers des mois de mars à mai 2025 — désormais réglés — la partie défenderesse s'est acquittée régulièrement de ses obligations locatives.

Par ailleurs, la partie défenderesse a procédé au règlement de l'intégralité des loyers échus et a entamé l'apurement de sa dette relative aux charges locatives, même si un solde de 1.763.-EUR demeure à régulariser.

Selon les déclarations de la partie défenderesse — laquelle ne s'est toutefois pas présentée à l'audience — l'absence de paiement des loyers résulterait de la faillite de son employeur, qui aurait entraîné une interruption du versement de sa rémunération.

Il convient également de relever que la partie demanderesse ne fait état d'aucun préjudice particulier subi en raison de ces retards de paiement.

Au vu de ces éléments, et afin de donner une ultime possibilité à la partie défenderesse de régulariser complètement la situation, il y a lieu de surseoir à statuer sur ce volet du litige et de renvoyer l'affaire à une audience ultérieure, en vue de vérifier si les obligations en souffrance ont été effectivement respectées.

Il y a lieu de réserver le surplus.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant avec effet contradictoire à l'égard de PERSONNE2.) et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de charges pour y inclure le décompte pour l'année 2024,

déclare la demande recevable ;

dit la demande en paiement d'arrières de charges fondée pour le montant de 1.763.-EUR ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) au titre des arriérés de charges le montant de 1.763.-EUR, à augmenter des intérêts à partir de la demande en justice à savoir sur la somme de 1.486,02.-EUR à partir du

16 mai 2025 et sur la somme de 276,98.-EUR à partir du 15 décembre 2025, le tout jusqu'à solde ;

pour le surplus, **refixe** l'affaire à l'audience publique du **lundi, 16 mars 2026 à 9.00 heures, salle JP.0.15** en vue de déterminer si PERSONNE2.) s'est conformée à son obligation d'apurer les arriérés de charges et de s'acquitter des loyers futurs aux échéances contractuelles ;

réserve le surplus.

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