Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 161/26
L-BAIL-930/25

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 au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Emeline DEQUEKER, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Robert LOOS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant en personne

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 21 octobre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 15 décembre 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Emeline DEQUEKER, en remplacement de Maître Robert LOOS, et PERSONNE2.) se présentaient et furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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 21 octobre 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 11.850.-EUR à titre d'arriérés de loyers et de charges avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, de constater que le bail a été valablement résilié aux torts exclusifs du défendeur avec effet au 8 août, sinon au 26 septembre 2025, sinon de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties, et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de huitaine à partir de la notification du jugement à intervenir.

Le requérant sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.-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.

Enfin, il demande à se voir réserver le droit de réclamer ultérieurement une indemnité pour dégâts locatifs ainsi qu'une indemnité d'occupation pour tout maintien dans les lieux postérieurement à la date de résiliation et une indemnité de relocation .

Le requérant expose que, suivant contrat de bail signé en date du 30 septembre 2015, ensemble l'avenant du 25 mai 2016, la partie défenderesse a pris en location un appartement situé à L-ADRESSE3.), moyennant le paiement d'un loyer mensuel initial de 3.250.-EUR, loyer dont il était prévu qu'il augmente de 100.-EUR au 1er janvier de chaque année.

Toutefois, au jour du dépôt de la requête, le locataire resterait redevable de trois mois de loyer.

Malgré plusieurs mises en demeure, la partie défenderesse ne s'étant pas exécutée, il aurait été procédé, par courrier du 8 août 2025, à la résiliation du bail avec effet immédiat, aux torts exclusifs du locataire, ce dernier étant prié de quitter les lieux pour le 26 septembre de la même année.

À l'audience des plaidoiries, le requérant a déclaré que le locataire avait entretemps quitté les lieux et a augmenté sa demande, qu'elle porte désormais à la somme de 15.250.-EUR. Ce montant comprend les arriérés de loyers en cause, l'indemnité d'occupation pour le prorata du mois de novembre 2025 ainsi que la somme de 400.-EUR au titre de décompte de frais. Il a également déclaré renoncer à sa demande en déguerpissement et ne pas s'opposer à ce que le principal soit compensée avec le montant de la garantie locative.

PERSONNE2.) n'a pas contesté les montants réclamés. Il a toutefois demandé que la garantie locative d'un montant de 6.500.-EUR soit imputée sur la condamnation.

Il a en outre fait valoir s'être trouvé dans une situation financière difficile et a sollicité un délai de paiement de trois mois afin de régler ses dettes.

Appréciation

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

De prime abord, il y a lieu de retenir que le contrat de bail a été valablement résilié en date du 8 août 2025 aux torts exclusif du locataire, ce dernier ne contestant pas ce point.

Au vu des pièces versées en cause et de l'acceptation de la partie défenderesse de payer le montant réclamé, il y a lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 15.250.- EUR avec les intérêts légaux à partir des demandes respectives.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P31 n° 2/2001, n° 65).

La garantie locative étant de 6.500.- EUR, il y a lieu d'ordonner une compensation judiciaire entre ces montants, de sorte que PERSONNE2.) devra payer à PERSONNE1.) la somme de (15.250 – 6.500) 8.750.-EUR.

Quant à la demande en paiement échelonné, la partie défenderesse n'a fait ni de proposition concrète quant au remboursement ni indiqué comment sa situation financière allait évoluer dans le futur, de sorte qu'il y n'a pas lieu de la faire bénéficier du délai de grâce prévu à l'article 1244 du Code civil.

Aucune demande, ni au titre d'indemnité pour dégâts locatifs, ni au titre d'indemnité de relocation, n'ayant été présentée à l'audience, il n'y a pas lieu d'analyser ces prétentions.

PERSONNE1.) n'ayant pas rapporté l'iniquité en l'espèce, il est encore à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure 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 y a dette reconnue de sorte qu'il y a lieu de prononcer l'exécution provisoire de la condamnation à intervenir.

Ayant succombé à l'instance, PERSONNE2.) doit en supporter les frais et dépens.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard des deux parties et en premier ressort,

dit la demande de PERSONNE1.) recevable ;

dit la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) recevable ;

constate que le contrat de bail a été valablement résilié aux torts exclusifs du locataire en date du 8 août 2025 et que la demande en déguerpissement est devenue sans objet ;

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de charges et d'indemnité d'occupation ;

la **déclare** fondée pour la somme totale réclamée de 15.250.-EUR ;

dit que PERSONNE2.) dispose d'une créance de 6.500.- EUR au titre de la restitution de la garantie locative ;

ordonne la compensation judiciaire entre ces montants ;

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 8.750.-EUR avec les intérêts légaux sur la somme de 5.350.-EUR à partir du 21 octobre 2025, et sur la somme de 3.400.-EUR à partir du 15 décembre 2025, dates des demandes en justice respectives, le tout jusqu'à solde ;

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure ;

ordonne l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;

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