Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 235/26
L-BAIL-928/25

Audience publique du 19 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 actuellement à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse

n'étant ni présent ni représenté à l'audience du 15 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 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, PERSONNE1.) comparut en personne et fut entendu 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,

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 558,03.- EUR à titre de décompte charges et de dégât locatifs ainsi qu'aux frais et dépens d'instance.

Le requérant expose qu'il a donné en location à PERSONNE2.) suivant contrat de bail conclu en date du 1er juillet 2019, un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant un loyer mensuel de 830.- EUR et de 80.- EUR à titre d'avances sur charges par mois.

Le contrat de location aurait pris fin en date du 31 janvier 2025.

Suivant décompte charge individuel dressé par la société SOCIETE1.) pour ledit appartement, la partie défenderesse serait encore redevable d'un solde de 547,48.-EUR.

En outre, la partie défenderesse serait encore à condamner à la somme de 116.-EUR pour la réparation de la vitre de la porte d'entrée.

Toutefois, il conviendrait d'imputer le solde de la garantie locative, soit 105,45.-EUR sur le montant de la condamnation à intervenir.

A l'audience des plaidoiries, le requérant a réitéré ses demandes.

Quoique régulièrement convoqué à l'audience du 15 décembre 2025, PERSONNE2.) 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.

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.

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 et en l'absence de contestation de PERSONNE2.), qui ne s'est pas présenté à l'audience, il y a lieu de déclarer la demande au titre d'arriéré de charges fondée pour la somme réclamée de 547,48.-EUR.

La requérante sollicite également la somme de 116.-EUR pour la réparation de la vitre de la porte d'entrée.

Il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver, conformément à la loi, les faits nécessaires au succès de sa prétention. De même, suivant l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit en rapporter la preuve, tandis que celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait ayant entraîné l'extinction de son obligation.

Or, la partie demanderesse, sur laquelle pèse la charge de la preuve quant à la matérialité du dégât, n'apporte aucun élément probant à cet égard.

En effet, seule une facture pour la réparation de ladite porte, émise par l'entreprise SOCIETE2.) en date du 7 octobre 2025, soit plus de huit mois après le départ du locataire, est versée en cause.

Cette demande est donc à rejeter.

Le requérant peut dès lors prétendre à la somme de 442,03.-EUR (547,48 EUR – 105,45 EUR), à laquelle il convient de condamner PERSONNE2.).

Ayant succombé à l'instance, PERSONNE2.) 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 PERSONNE2.) et en dernier ressort,

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de charges fondée pour la somme de 442,03.-EUR et pour le surplus, en **déboute** ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 442,03.-EUR ;

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