Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 450/26
L-BAIL-799/25

Audience publique du 2 février 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

la société **SOCIETE1.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions

partie demanderesse

comparant par Maître Florence HOLZ, avocate à la Cour, demeurant à Howald

e t

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse

n'étant pas personnellement présent à l'audience du 19 janvier 2026

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 4 septembre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 3 novembre 2025.

A la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Florence HOLZ fut entendue en ses moyens et conclusions. PERSONNE1.), quoique régulièrement convoqué, n'était ni présent ni représenté. L'affaire fut prise en délibéré et le prononcé fut fixé au 19 novembre 2025.

En date du 6 novembre 2025, le tribunal prononça la rupture du délibéré à la demande de PERSONNE1.) et refixa l'affaire pour plaidoiries à l'audience du 19 janvier 2026.

Lors de la prédite audience, Maître Florence HOLZ fut entendue en ses moyens et conclusions. PERSONNE1.) n'était pas personnellement présent.

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, la société anonyme SOCIETE1.) SA a fait convoquer PERSONNE1.) 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 le montant de 6.150.-EUR à titre d'arriérés de loyers et charges, le tout avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde.

La requérante sollicite encore la condamnation du défendeur au paiement d'une indemnité de relocation correspondant à trois mois de loyer et de charges, assortie des intérêts légaux, et de voir constater que le locataire a manqué à ses obligations contractuelles, de sorte que le bail doit être déclaré résilié. Elle demande encore au tribunal de prononcer le déguerpissement du locataire endéans quinzaine du jugement à intervenir.

Enfin, elle demande à ce que le jugement soit assorti de l'exécution provisoire et elle demande la condamnation du défendeur aux frais et dépens de l'instance, ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

A l'appui de sa requête, la société anonyme SOCIETE1.) SA expose avoir donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à L-ADRESSE2.) à L-ADRESSE2.), suivant contrat de bail signé entre parties le 15 mai 2025.

Elle fait valoir que le locataire n'aurait payé aucun loyer depuis la prise d'effet du contrat, de sorte qu'il redoit la somme de 6.150.- EUR pour les mois de juin, juillet et août 2025. Ce défaut de paiement constituerait un manquement grave aux obligations contractuelles du défendeur justifiant la résiliation du contrat de bail.

Par courrier recommandé du 5 août 2025, elle aurait mis le défendeur en demeure de régler les arriérés de loyers, en vain, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

La résiliation intervenant par sa faute, PERSONNE1.) serait tenu, sur base de l'article 1760 du Code civil, de verser le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation du bien donné en location.

A l'audience des plaidoiries, la requérante a augmenté sa demande à titre d'arriérés de loyer et de charges pour y inclure les mois échus entretemps, la portant ainsi à la somme totale de (15.200 + 1.200) 16.400.-EUR.

Motifs de la décision

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 les forme et délai prévus par la loi.

- Quant à la représentation de PERSONNE1.)

A l'audience des plaidoiries, un individu déclarant être le cousin de PERSONNE1.) s'est manifesté afin de le représenter. Toutefois, il n'était pas muni d'une procuration écrite, de sorte que le tribunal a refusé la représentation.

Le jour-même, PERSONNE1.) a envoyé un courriel adressé au tribunal avec en annexe une procuration au nom de PERSONNE2.), faisant valoir que ce dernier aurait pu valablement le représenter. En conséquence, il a sollicité la rupture du délibéré et la refixation de l'affaire à une audience ultérieure.

Suivant l'article 106 du Nouveau Code civil les parties peuvent se faire assister ou représenter par « *leurs parents ou alliés en ligne collatérale jusqu'à troisième degré inclus* ».

Étant donné que les cousins sont classés en tant que collatéraux au quatrième degré suivant l'article 738 du Code civil, PERSONNE2.) n'aurait pas pu représenter la partie défenderesse à l'audience.

La demande de rupture et de remise de l'affaire pour ce motif est partant à rejeter.

- Quant à la demande de report d'audience pour cause de maladie

PERSONNE1.), qui se trouverait actuellement en Arménie, a également sollicité la rupture du délibéré pour raison médicale, en produisant un document présenté comme un certificat médical, accompagné d'une traduction libre en anglais. Selon cette traduction, PERSONNE1.) serait en incapacité de travailler du 16 au 30 janvier 2026 inclus, le document étant daté du 19 janvier 2026.

Le document produit n'est toutefois pas de nature à convaincre le tribunal du caractère sérieux de l'état de maladie invoqué par la partie défenderesse, le tribunal n'étant pas en mesure d'en vérifier l'authenticité ni la véracité du contenu.

Il convient en outre de relever que le tribunal avait déjà prononcé la rupture du délibéré à la demande de la partie défenderesse, laquelle avait manqué l'audience du 3 novembre 2025 au prétexte qu'elle se serait trompée de date et de juridiction.

Le tribunal rejette dès lors la nouvelle demande de rupture du délibéré et de remise de l'affaire. Dans la mesure où la défenderesse avait pleine connaissance de l'audience et a d'ailleurs mandaté son cousin pour la représenter, il y a lieu de statuer par jugement réputé contradictoire à son encontre, conformément à l'article 79, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile.

Quant au fond

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).

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

Au vu des explications données par la société anonyme SOCIETE1.) SA et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestation de la part de PERSONNE1.) à l'audience, la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 16.400.-EUR.

Il y a encore lieu de fixer le point de départ des intérêts légaux à partir de la date des demandes respectives, soit à partir du 4 septembre 2025 sur la somme de 6.150.- EUR et à partir du 19 janvier 2026 sur le montant de 10.250.-EUR.

Quant à la demande en résiliation et en déguerpissement

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'une des obligations principales pesant sur le preneur, étant donné que ce prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire susceptible de justifier à lui seul la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire.

Le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en effet en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

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

En l'espèce, eu égard à l'importance des arriérés et en l'absence de justification fournie par PERSONNE1.), il y a lieu de retenir qu'il a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail et sa condamnation au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de 40 jours à partir de la notification du présent jugement.

Quant à l'indemnité de relocation

L'article 1760 du Code civil dispose qu'« en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus. »

L'indemnité de relocation est destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur. Le temps nécessaire à la relocation est déterminé par le juge selon l'état du marché locatif au moment de la rupture du bail (Les Nouvelles, Le louage des choses, I n° 408).

L'indemnité de relocation ne prend cours qu'à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur (Les Novelles, tome IV, no 408).

Comme il est constant en cause que les lieux loués n'ont pas encore été remis à la disposition de la bailleresse, la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de relocation de 6.150,-EUR est prématurée dès lors qu'elle tend à la réparation d'un préjudice futur, indépendamment de son bien-fondé éventuel (voir en ce sens : TAL 24 avril 2009, rôle n° 120.364). Il s'ensuit que la demande est irrecevable.

Quant aux demandes accessoires

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société anonyme SOCIETE1.) SA l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 350.- EUR 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.

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. (Trib. d'Arrondissement Luxembourg, 20.12.2002).

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

PERSONNE1.) succombant à l'instance, il est encore à condamner aux frais et dépens.

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 PERSONNE1.) et en premier ressort,

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour la somme réclamée de 16.400.- EUR ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 16.400.- EUR, avec les intérêts légaux à partir de la date des demandes respectives, soit à partir du 4 septembre 2025 sur la somme de 6.150.- EUR et à partir du 19 janvier 2026 sur le montant de 10.250.-EUR, le tout jusqu'à solde ;

déclare la demande en résiliation du bail et en déguerpissement fondée ;

prononce la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.) ;

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans les quarante jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la société anonyme SOCIETE1.) SA à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit irrecevable la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de relocation ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA une indemnité de procédure de 350.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu à l'exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE1.) 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