Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 611/26
L-BAIL-1062/25

Audience publique du 11 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

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE1.)**

partie demanderesse

comparant par Maître Nicolas BANNASCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

n'étant ni présent ni représenté à l'audience du 28 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 8 décembre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 28 janvier 2026.

A la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Nicolas BANNASCH 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 8 décembre 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 22.330,40.-EUR à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges échus, avec les intérêts légaux à partir de chaque échéance, sinon à partir de la demande en justice ainsi qu'une majoration automatique du taux d'intérêt de trois points à compter du troisième mois suivant la notification du jugement. La partie requérante demande en outre que le bail conclu entre les parties soit déclaré résilié et la partie défenderesse condamnée au déguerpissement endéans les huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

Enfin, la requérante demande la condamnation de la partie défenderesse à lui rembourser les frais d'avocats à hauteur de 2.000.-EUR.

Finalement, PERSONNE1.) sollicite la condamnation de la partie défenderesse à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et les frais et dépens de l'instance. Il demande encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La partie requérante expose qu'elle a, suivant contrat conclu en date du 16 octobre 2017, donné en location à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE2.) avec un emplacement intérieur numéroté 6 ainsi que la cave n° 12.

Par un avenant du 10 décembre 2021, il aurait été convenu que la locataire résilierait le bail au 31 décembre 2021 et que celui-ci serait repris, à partir du 1er janvier 2022, par son mari, la partie défenderesse PERSONNE2.).

Il est encore précisé que le loyer mensuel avait été fixé à 1.550.-EUR et les avances sur charges à 250.-EUR par mois.

Toutefois, les paiements auraient cessé d'être réguliers à partir du mois de mai 2024, et les loyers des mois de mai, juillet, octobre et novembre 2024 n'auraient plus été réglés malgré les relances adressées au locataire.

Le solde des charges pour l'exercice 2024 d'un montant de 1.330,40.-EUR demeurerait également impayé.

S'y ajouterait que pour l'année 2025, le loyer ainsi que les avances sur charges n'auraient été acquittés que pour le mois de février, laissant impayés les loyers et charges du restant de l'année.

La partie requérante précise que malgré plusieurs relances, notamment celles des 6 novembre et 2 décembre 2025, et malgré les engagements pris par la partie défenderesse pour régulariser sa situation, ces engagements n'ont pas été respectés, seul un acompte isolé ayant été versé.

Ainsi, au jour du dépôt de la requête les arriérés s'élèveraient à 22.330,40.-EUR.

A l'audience des plaidoiries, le requêtant a augmenté sa demande à titre d'arriérés de loyers et de charges pour y inclure le mois de janvier 2026 et la porter à 24.130,40.-EUR.

Il échet de lui en donner acte.

Quoique régulièrement convoqué à l'audience du 28 janvier 2026, 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.

Quant aux arriérés de loyers d'avances sur charges et solde de charges

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 PERSONNE1.) et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestation de la part de PERSONNE2.), qui ne s'est pas présenté à l'audience pour assurer sa défense, la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 24.130,40.-EUR.

Il y a encore lieu de fixer le point de départ des intérêts légaux à partir de la date des demandes respectives, à savoir à partir du 8 décembre 2025 sur la somme de 22.330,40.-EUR et à partir du 28 janvier 2026 en ce qui concerne la somme de 1.800.- EUR, le tout jusqu'à solde.

PERSONNE1.) demande encore à ce que le taux de l'intérêt légal soit majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement.

Conformément aux articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, la majoration du taux de l'intérêt légal est de droit.

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 PERSONNE2.) qui ne s’est pas présenté à l’audience, 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 aux frais d’avocats

Quant aux frais d’avocat exposés par la partie requérante, il convient de rappeler que le tribunal, saisi en vertu des dispositions de l’article 3-3° du Nouveau Code de procédure civile, est compétent pour connaître de la demande tendant à la répétition des frais et honoraires d’avocat en vue de la récupération de créances nées du contrat de bail, pour présenter un lien direct avec l’exécution du contrat de bail et constituer une demande accessoire aux demandes principales (cf. Cass., 22 avril 2021, n° 66/2021, n° CAS-2020-00075 du registre).

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d’avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (cf. Cour, 20 novembre 2014, n° 39462 du rôle).

Néanmoins, à défaut de produire la moindre pièce justifiant les frais d'avocat exposés pour la défense de ses intérêts dans le cadre du présent litige, PERSONNE1.) est à débouter de ce chef de sa demande.

Accessoires

Eu égard à l’issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) 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.

PERSONNE2.) succombant à l'instance, il est encore à condamner aux 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 premier ressort,

donne acte à PERSONNE1.) 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 de charges fondée pour la somme de 24.130,40.-EUR ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 24.130,40.-EUR avec les intérêts légaux à partir de la date des demandes respectives, à savoir à partir du 8 décembre 2025 sur la somme de 22.330,40.-EUR et à partir du 28 janvier 2026 en ce qui concerne la somme de 1.800.- EUR, le tout jusqu'à solde ;

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement ;

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 PERSONNE2.) ;

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef endéans 40 jours de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 350.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnisation pour frais d'avocat **non fondée** et en déboute ;

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

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