Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 620/26
L-BAIL-715/25

Audience publique du 12 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 Cathy MALLICK, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Eliane SCHAEFFER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

étant présent lors de l'audience du 15 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 5 août 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 9 octobre 2025, puis refixée au 15 janvier 2026.

A la prédite audience, Maître Cathy MALLICK, en remplacement de Maître Eliane SCHAEFFER et PERSONNE2.), 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 le 5 août 2025 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- l'entendre condamner au paiement de la somme de 9.800 euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts au taux légal. A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) a déclaré renoncer à cette demande.
- résilier judiciairement le contrat de bail aux torts exclusifs de la partie défenderesse et ordonner son déguerpissement endéans un délai de 8 jours à compter de la notification du présent jugement,
- l'entendre condamner au paiement de la somme de 1.900 euros à titre d'indemnité d'occupation mensuelle à compter de la résiliation judiciaire du bail jusqu'à la libération effective des lieux.

PERSONNE1.) demande encore la condamnation de PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens ainsi que l'exécution provisoire sans caution des condamnations pécuniaires.

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.)

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail du 24 avril 2019 avec effet au 15 mai 2019 ainsi que par un avenant audit contrat de bail signé avec effet au 1er janvier 2021, elle a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.900 euros à augmenter d'avances sur charges de 200 euros par mois.

Aux termes des explications de PERSONNE1.), PERSONNE2.) accuserait régulièrement d'importants retards dans le paiement de son loyer. Ce dernier serait

payable par anticipation mais le défendeur prendrait la liberté de s'acquitter de son dû à des échéances tout à fait aléatoires.

Actuellement, aucun loyer ne serait redû. Les paiements opérés par PERSONNE2.) auraient cependant été provoqués par la seule existence de la requête litigieuse.

A l'audience du Tribunal du 15 janvier 2026, PERSONNE1.) a versé le décompte suivant :

« (fichier) »

PERSONNE1.) souligne que c'est déjà la deuxième fois qu'elle a dû agir en justice en raison d'impayés de loyers de la part de PERSONNE2.). L'affaire introduite suite à une requête du 15 février 2024 avait été rayée suite aux paiements intervenus.

PERSONNE2.)

PERSONNE2.) ne conteste pas d'avoir accusé, par le passé, des retards dans le paiement de son loyer.

PERSONNE2.) fait en effet valoir qu'il traversait depuis un certain temps des difficultés financières. Sa situation personnelle se serait cependant consolidée depuis l'introduction de la requête litigieuse.

PERSONNE2.) s'efforcerait à respecter les délais de paiement en mettant en place un ordre permanent pour le paiement du loyer, comme cela est stipulé dans le contrat de bail.

Eu égard à la longueur des relations contractuelles, 6 ans en l'occurrence, des efforts réels de sa part pour s'acquitter du loyer malgré et de la circonstance que tous les loyers étaient désormais payés, PERSONNE2.) conclut à voir déclarer non-fondées les demandes adverses tendant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement.

Appréciation

Il ressort des explications reçues à l'audience et des pièces versées que par un contrat de bail du 24 avril 2019 avec effet au 15 mai 2019 ainsi que par un avenant audit contrat de bail signé avec effet au 1er janvier 2021, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.900 euros à augmenter d'avances sur charges de 200 euros par mois.

Il n'est ensuite pas contesté par PERSONNE2.) que par le passé, divers loyers n'ont pas été payés à leur échéance.

A ce titre, il y a lieu de souligner que le contrat de bail conclu entre parties contient la clause suivante : « (...) *que le preneur est tenu de payer régulièrement par anticipation et par ordre permanent de manière à créditer le bailleur le 1er de chaque mois.* »

Il est partant établi que le paiement du loyer doit se faire au plus tard le 1er de chaque mois courant.

Ensuite, il ressort du décompte versé en cause et des extraits bancaires afférents soumis à l'appréciation du Tribunal que PERSONNE2.) accusait régulièrement des retards de paiements de plusieurs jours, voire quelques semaines.

Les difficultés financières de PERSONNE2.) étaient néanmoins passagères selon ses propres déclarations aux termes desquels il a repris une nouvelle activité professionnelle. Aux termes de sa pièce 7, il a encore mis en œuvre un ordre permanent pour le paiement du loyer.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

En principe, le défaut de payer le loyer et l'avance sur charges locatives aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. Il appartient au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation du bail.

Les manquements de PERSONNE2.) dans l'exécution du contrat de bail, à savoir des retards de paiement de plusieurs jours, sont avérés.

PERSONNE1.) se prévaut ensuite d'une première requête en matière de bail à loyer déposée pour les mêmes motifs (retards de paiement, résiliation, déguerpissement) le 15 février 2024 et ayant fait l'objet d'une convocation à l'audience du 18 mars 2024. PERSONNE1.) prétend ensuite que l'affaire a été rayée en raison des paiements intervenus de la part de PERSONNE2.). Aucune pièce en ce sens, plus particulièrement en relation avec les motifs de la radiation, n'est cependant versée par la demanderesse.

Bien que le Tribunal n'entende pas minimiser la gravité des manquements, l'effort déployé par PERSONNE2.) pour régulariser sa situation, le tout au vu de la longueur des relations contractuelles entre parties rendrait la résiliation du bail disproportionnée et ne se justifierait pas en l'espèce.

Toutefois, le locataire devra pour l'avenir faire preuve de célérité et respecter l'échéance fixée contractuellement.

Ainsi, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande tendant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement, lesquelles sont à déclarer **non-fondées**.

Pour les mêmes motifs, la demande de PERSONNE1.) tendant à la fixation d'une indemnité d'occupation est à déclarer **non-fondée**.

Quant aux demandes accessoires

L'indemnité de procédure

PERSONNE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Alors que la condition d'iniquité laisse d'être établie en cause, la demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile est à déclarer **non-fondée**.

L'exécution provisoire

PERSONNE1.) demande à ce que le présent jugement soit assorti de l'exécution provisoire.

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 autre 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.

En l'espèce, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

La partie demanderesse ayant succombé au litige, elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

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 contradictoirement,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) de la renonciation à la condamnation à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ;

déclare non-fondées les demandes de PERSONNE1.) tendant à la résiliation du contrat de bail, au déguerpissement de PERSONNE2.) et à la fixation d'une indemnité d'occupation ;

déclare non-fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure ;

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

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT, juge de paix	Natascha CASULLI, greffière