Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 796/26
L-BAIL-894/25

Audience publique du 25 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 **D-ADRESSE1.)**

partie demanderesse

comparant en personne

e t

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

partie défenderesse

comparant en personne à l'audience du 1er décembre 2025

n'étant ni présent ni représenté à l'audience du 2 février 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 7 octobre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 1er décembre 2025.

Lors de la prédite audience, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) comparurent en personne et l'affaire fut contradictoirement fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 2 février 2026.

À la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, PERSONNE1.) fut entendue en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.) 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 7 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 8.133,91.-EUR à titre d'arriérés de loyers, d'avances sur charges ainsi que du solde du décompte des charges de l'année 2024, le tout avec les intérêts légaux à partir de la présente requête jusqu'à solde.

La requérante demande encore que le contrat de bail liant les parties soit déclaré résilié pour faute grave dans le chef du locataire et que la partie défenderesse soit condamnée à déguerpir des lieux loués dans la quinzaine suivant la notification du jugement à intervenir.

Elle demande également que le jugement à intervenir soit déclaré exécutoire par provision en ce qui concerne la condamnation au paiement des loyers en souffrance, nonobstant toute voie de recours. PERSONNE1.) conclut enfin à la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance ainsi qu'au paiement d'une indemnité de 100 EUR.

À l'appui de sa requête, la requérante expose que suivant contrat de bail conclu le 30 octobre 2017, elle a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant un loyer mensuel fixé à 1.450.-EUR, auquel s'ajoutait une avance sur charges de 250.-EUR, portant le montant total dû à 1.700.-EUR par mois, payable le premier de chaque mois.

Toutefois, la partie défenderesse ne s'acquitterait plus régulièrement des loyers et charges convenus. Elle précise qu'à la date du dépôt de la requête, le montant total des impayés s'élèverait à 8.133,91.-EUR, correspondant aux loyers et avances sur charges des mois de juillet, août, septembre et octobre 2025, ainsi qu'au solde de 933,91.-EUR résultant du décompte des charges pour l'exercice 2024.

Elle affirme que, malgré sommation, la défenderesse n'a entrepris aucune démarche en vue de régulariser la situation.

La requérante estime que ce manquement répété à l'obligation essentielle du locataire, à savoir le paiement du loyer, constituerait une faute grave justifiant la résiliation immédiate du contrat de bail.

À l'audience des plaidoiries, la requérante a augmenté sa demande pour la porter à la somme de 15.333,91.-EUR pour y inclure les loyers et avances sur charges entretemps échus.

PERSONNE2.), ayant comparu initialement en personne, n'était ni présent ni représenté à l'audience du 2 février 2026 de sorte qu'il y a lieu de statuer avec effet contradictoire à son égard, conformément à l'article 76 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 15.333,91.-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 7 octobre 2025 sur la somme de 8.133,91.-EUR et à partir du 2 février 2026 en ce qui concerne la somme de 7.200.- EUR, le tout jusqu'à solde.

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.

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 100.- 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 avec effet contradictoire à l'égard d'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 15.333,91.-EUR;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 15.333,91.-EUR avec les intérêts légaux à partir du 7 octobre 2025 sur la somme de 8.133,91.-EUR et à partir du 2 février 2026 en ce qui concerne la somme de 7.200.- 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 PERSONNE2.);

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef endéans les quarante jours à partir 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 100.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

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