Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 875/26
L-BAIL-995/25

Audience publique du 2 mars 2026

Le tribunal de paix de et à 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 I-ADRESSE1.) (TO), ADRESSE2.),

partie demanderesse

comparant par Maître Cyril CHAPON, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse

comparant par Maître Joëlle CHOUCROUN-KARP, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 11 novembre 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-995/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi 15 décembre 2025 à 15h, salle JP 0.15.

Après une remise contradictoire, l'affaire fut refixée à l'audience du 12 janvier 2026.

L'affaire fut décommandée et refixée à l'audience du 16 février 2026.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience publique, lors de laquelle Maître Cyril CHAPON se présenta pour la partie demanderesse et Maître Joëlle CHOUCROUN-KARP se présenta pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties 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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée le 11 novembre 2025 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 7.140,- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges avec les intérêts conventionnels de 9,5% l'an à compter de l'échéance de chaque loyer, sinon au taux légal, jusqu'à solde et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir. La requérante demande à voir condamner la partie défenderesse au paiement des intérêts de retards échus à hauteur de 61,96 euros ainsi qu'au remboursement des frais postaux à hauteur de 32,10 euros. Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, la requérante expose qu'en vertu d'un contrat de bail, elle a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.535,- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 250,- euros, payables d'avance le premier de chaque mois. Elle soutient que le locataire ne paie que très irrégulièrement les loyers et avances sur charges et qu'il redoit la somme de 7.140,- euros pour les mois d'août 2025 à novembre 2025 inclus.

La requérante soutient qu'aux termes du contrat les parties ont convenu que « *Les loyers non payés à l'échéance porteront intérêt à 9,5% à partir du jour de l'échéance jusqu'à solde* » et elle réclame de ce chef le paiement des montants suivants :

- Intérêts sur solde loyer 03/2024 (1.391,42€) payé le 11/03/2025 : 3,62€
- Intérêts sur solde loyer 04/2024 payé le 08/04/2025 : 2,80€
- Intérêts sur solde loyer 05/2024 payé le 10/06/2025 : 15,98€
- Intérêts sur solde loyer 06/2024 payé le 01/07/2025 : 11,99€
- Intérêts sur solde loyer 07/2024 payé le 08/09/2025 : 27,57€

61,96€

Elle réclame en outre le remboursement des frais postaux de transmission des différentes mises en demeure, soit trois courriers, pour un montant total de (2 x 11,55€ + 9,00€ =) 32,10 euros.

La requérante fait valoir que le non-paiement des loyers et avances sur charges aux termes convenues constitue une cause grave justifiant la résiliation du bail avec effet immédiat aux torts exclusifs du locataire.

A l'audience des plaidoiries du 16 février 2026, la requérante verse un décompte actualisé suivant lequel elle augmente la demande en paiement au montant total de 12.495,- euros jusqu'au mois de février 2026 inclus. Pour le surplus, elle maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE2.) explique qu'il est d'accord à quitter les lieux pour le 23 février 2026 et que les parties ont par ailleurs déjà convenu d'établir un état des lieux de sortie à cette date.

En ce qui concerne les arriérés de loyers, il affirme que son employeur lui verse les salaires en retard, de sorte qu'il n'a pas pu régler les loyers aux échéances convenues.

Il soutient cependant qu'il ne doit que les loyers jusqu'au 23 février 2026, date à laquelle il quittera les lieux.

Il conteste par ailleurs redevoir les avances sur charges à partir du mois d'août 2025 à défaut de décompte des charges établi par la bailleresse.

Il conclut à l'annulation de la clause du contrat prévoyant les intérêts conventionnels à hauteur de 9,5% en ce que ce taux serait trop élevé par rapport au taux d'intérêt légal et que cette clause créerait un déséquilibre être les parties. Il fait valoir que la requérante ne subit pas de préjudice qui justifierait un tel taux. Il donne finalement à considérer qu'un taux d'intérêt conventionnel ne court qu'à partir d'une mise en demeure et que la bailleresse ne lui a adressé que des courriers simples.

Il s'oppose également à la demande en paiement à titre de frais postaux, faute d'être prévus dans le contrat, ainsi qu'à la demande en paiement à titre d'indemnité de procédure.

La requérante soutient que les décomptes des charges de l'année 2025 n'ont pas encore été établis par le syndic et qu'ils doivent par ailleurs été approuvées par l'assemblée générale des copropriétaires, de sorte que dans l'attente de ces décomptes, les avances sur charges sont dues par le locataire.

En ce qui concerne le taux d'intérêt, elle estime que les parties en ont valablement convenu aux termes du contrat et à titre subsidiaire, elle demande au tribunal de le réduire à de plus justes proportions. Elle est d'avis que les loyers sont dus au terme convenu dans le contrat de bail sans qu'il y ait lieu de mettre le locataire en demeure.

En cours de délibéré, le mandataire de PERSONNE1.) a informé le tribunal que PERSONNE2.) a restitué les clés de l'appartement et que la demande en déguerpissement n'a plus lieu d'être.

Motifs de la décision

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 23 janvier 2025, ayant pris effet le 1er janvier 2025, PERSONNE1.) a donné en location

à PERSONNE2.) un appartement sis à ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.535,- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 250,- euros, payables d'avance le premier de chaque mois.

La demande en paiement

Au dernier stade des plaidoiries, la requérante réclame la somme de 12.495,- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges des mois d'août 2025 à février 2026 inclus.

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance ayant un lien avec la demande initiale est recevable.

Suivant l'article 1728 alinéa 2 du code civil le preneur a l'obligation de régler le prix du bail aux termes convenus.

Le tribunal rappelle que pour chaque mois commencé, le locataire doit le loyer en entier, à moins de prouver la relocation des lieux avant la fin du mois en question (Marianne HARLES, Le bail à loyer – compte rendu de jurisprudence, n°99, P. 31, p. 334 ; Trib. d'arr. Lux. 21 février 1997, n°56.726 du rôle).

Le loyer du mois de février 2026 est partant dû en entier.

Au vu des explications fournies à l'audience et des pièces versées au dossier, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la requérante pour le montant total de 12.495,- euros.

La requérante demande à voir assortir les arriérés de loyers de l'intérêt conventionnel de 9,5% tel que stipulé dans le contrat.

La partie défenderesse conclut à l'annulation de cette clause en qualifiant cette stipulation comme clause pénale manifestement excessive.

Aux termes de l'article 3 du contrat de bail, les parties ont convenu que « *Les loyers non payés à l'échéance porteront intérêt à 9,5% à partir du jour de l'échéance jusqu'à solde.* »

L'article 1152 alinéa 2 du code civil permet au juge de modérer ou d'augmenter la peine qui a été convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire.

La clause précitée constitue une évaluation conventionnelle et forfaitaire des intérêts destiné à réparer le préjudice causé au créancier du fait de l'inexécution de ses obligations par le débiteur et est à qualifier de clause pénale. En tant que telle, elle est susceptible de modification.

En l'espèce, le tribunal retient qu'un taux d'intérêt conventionnel de 9,5 % par mois est à qualifier de manifestement excessif dans le cadre d'un bail d'habitation.

Compte tenu des éléments du dossier, le tribunal réduit le montant du taux d'intérêt de retard conventionnel au taux d'intérêt légal à partir des demandes respectives en justice et il y a lieu de débouter la requérante de sa demande en paiement à titre d'intérêts conventionnels dus.

Quant aux frais postaux, la requérante ne verse que deux factures relatives à des courriers recommandés pour le montant de 2 x 11,50 euros. Pour un troisième courrier recommandé, aucune facture n'est versée. S'agissant de courriers de rappels concernant les intérêts conventionnels que le tribunal a déclaré excessifs, la requérante est à débouter de cette demande en paiement.

La demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement du locataire

En vertu de l'article 1728 du code civil l'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est 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 justifiant à lui seul la résiliation du bail.

Par ailleurs, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est 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 (Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE, Les Novelles, Le louage de choses, I, les baux en général, n°388 bis).

En l'espèce, il résulte des pièces versées au dossier que depuis le mois d'août 2025, le locataire n'a plus payé de loyers.

Eu égard à l'importance des arriérés, le tribunal constate que PERSONNE2.) a manqué gravement à ses obligations et que ces manquements justifient la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire.

Etant donné qu'il résulte des informations produites en cours de délibéré que PERSONNE2.) a entretemps quitté les lieux loués, la demande en déguerpissement est devenue sans objet.

L'indemnité de procédure

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par la requérante, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Compte tenu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge de la requérante l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros.

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 autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.* »

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à l'appréciation du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

La requérante ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

r e ç o i t la demande en la forme,

d o n n e acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande en paiement,

c o n s t a t e que PERSONNE2.) a quitté les lieux après la prise en délibéré de l'affaire,

d i t la demande en paiement du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée à hauteur de 12.495,- euros,

c o n d a m n e PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **12.495,- euros (douze mille quatre cent quatre-vingt-quinze euros)** avec les intérêts légaux à compter des échéances respectives, jusqu'à solde,

d i t non fondées les demandes en paiement à titre d'intérêts conventionnels échus et à titre de frais postaux,

r é s i l i e le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.),

d i t que la demande en déguerpissement du locataire est devenue sans objet,

d i t la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros,

c o n d a m n e PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **350.- euros (trois cent cinquante euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

c o n d a m n e PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg par, Michèle HANSEN, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Sang DO THI, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Michèle HANSEN
Juge de paix

Sang DO THI
Greffière