Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 876/26
L-BAIL-1053/25

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 L-ADRESSE1.),

partie demanderesse

comparant par Maître Marc MODERT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie défenderesse

comparant en personne,

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 5 décembre 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-1053/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi 12 janvier 2026 à 15h, salle JP 0.15.

Après une remise contradictoire, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 16 février 2025, lors de laquelle Maître Marc MODERT se présenta pour la partie demanderesse tandis que PERSONNE2.) se présenta personnellement à ladite audience.

Le mandataire de la partie demanderesse et la partie défenderesse furent entendus en leurs moyens et conclusions respectivement leurs explications et déclarations.

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 5 décembre 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 19.400,- euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts légaux tels que de droit, jusqu'à solde, et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties dans les plus brefs délais. Le requérant sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'appui de sa demande, le requérant expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 1er janvier 2021, il a donné en location à PERSONNE2.) une chambre meublée dans un immeuble situé à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 550,- euros. Il soutient que le locataire ne règle ses loyers que de façon très irrégulière et qu'il redoit de ce chef la somme de 19.400,- euros jusqu'au mois d'octobre 2025 inclus. Il estime que le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une raison grave justifiant la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat aux torts du locataire.

A l'audience des plaidoiries du 16 février 2026, le requérant augmente sa demande en paiement au montant total de 21.050,- euros à titre d'arriérés de loyers jusqu'au mois de janvier 2026 inclus. Pour le surplus, il maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE2.) est en aveu de ne pas avoir payé les loyers trois derniers loyers en raison de la présente affaire en justice.

Il conteste cependant redevoir les autres loyers tels que figurant dans le décompte en affirmant les avoir tous payés en espèces au bailleur. Il explique avoir déposé une plainte contre le bailleur qui serait entré sans autorisation dans sa chambre et il soutient avoir reçu un courrier de résiliation du bail dans lequel aucun arriéré de loyer n'était réclamé.

Le bailleur conteste les affirmations du locataire et il soutient que tous les paiements ont été repris dans le décompte.

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 1er janvier 2021, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) une chambre

meublée dans un immeuble situé à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 550,- euros et d'un montant de 100,- euros à titre de charges.

Le tribunal se doit de noter que le locataire ne verse pas de lettre de résiliation ni la prétendue plainte qu'il affirme avoir déposée à l'encontre du bailleur.

La demande en paiement à titre d'arriérés de loyers et de charges

Au dernier stade des plaidoiries, le requérant réclame la somme de 21.050,- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges.

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

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

Conformément aux dispositions de l'article 1315 alinéa 2 du code civil, il appartient à PERSONNE2.) de rapporter la preuve qu'il a payé les loyers réclamés au bailleur.

Le tribunal se doit cependant de noter que PERSONNE2.) reste en défaut de rapporter la preuve d'avoir effectué des paiements en espèces.

Compte tenu des éléments du dossier, il y a partant lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par le requérant pour le montant total de 21.050,- euros avec les intérêts légaux sur le montant de 19.400,- euros à compter du 5 décembre 2025 et sur le montant de 1.650,- euros à compter du 16 février 2026, dates des demandes respectives en justice, jusqu'à solde.

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).

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 et la condamnation de ce dernier au

déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

L'indemnité de procédure

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par le requérant, 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).

Ne justifiant pas de l'iniquité requise, il convient de débouter le requérant de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

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,

d i t la demande en paiement fondée à hauteur de 21.050,- euros,

c o n d a m n e PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **21.050,- euros (vingt-et-un mille et cinquante euros)** avec les intérêts légaux sur le montant de 19.400,- euros à compter du 5 décembre 2025 et sur le montant de 1.650,- euros à compter du 16 février 2026, dates des demandes respectives en justice, jusqu'à solde,

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

c o n d a m n e PERSONNE2.) à **d é g u e r p i r** des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **dans un délai de 40 (quarante) jours à partir de la notification du présent jugement**,

au besoin **a u t o r i s e** le requérant à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

d i t non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

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