Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1064/26 -assistance judiciaire accordée à PERSONNE1.)-
L-BAIL-262/25

Audience publique du 11 mars 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

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

partie demanderesse

comparant en personne

e t

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

partie défenderesse

comparant par Maître Max LENERS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

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 20 mars 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 23 avril 2025.

Lors de la prédite audience, les parties demanderesse et défenderesse se présentaient et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 16 juin 2025. Lors de cette audience, l'affaire fut refixée à la demande du défendeur, ce dernier ayant versé un certificat médical.

À l'audience du 20 octobre 2025, Maître Max LENERS se présenta pour la partie défenderesse et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 15 décembre 2025, puis refixée à l'audience du 25 février 2026, suite à la demande de Maître LENERS.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, PERSONNE2.) et Maître Max LENERS 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 au greffe de la Justice de paix de Luxembourg le 20 mars 2025, PERSONNE2.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de :

- constater que le locataire ne règle plus les loyers et avances sur charges depuis huit mois ;
- condamner PERSONNE1.) au paiement des arriérés de loyers portant sur les mois de février 2024, avril 2024, mai 2024, juin 2024, juillet 2024, janvier 2025, février 2025 et mars 2025, chacun arrêté à 1.750.- EUR, le tout assorti des intérêts légaux;
- prononcer la résiliation du bail conclu entre parties aux torts exclusifs du locataire et ordonner son déguerpissement endéans huitaine ;
- condamner PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 750.-EUR,
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;
- condamner le défendeur aux frais et dépens de l'instance.

À l'appui de sa requête, PERSONNE2.) expose que suivant contrat de bail conclu en date du 26 octobre 2023 avec prise d'effet le 1er novembre 2023, il a donné en location à PERSONNE1.) un appartement situé au second

étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE1.), tout moyennant un loyer mensuel convenu qui est de 1.750.-EUR et de 50 EUR d'avances sur charges par mois.

Le bailleur soutient que depuis plusieurs mois, le locataire ne s'acquitte plus régulièrement du loyer ni des charges locatives.

Il fait valoir que les loyers dus pour les mois de février 2024, avril 2024, mai 2024, juin 2024, juillet 2024, janvier 2025, février 2025 et mars 2025 demeurent impayés.

À l'audience des plaidoiries du 25 février 2026, PERSONNE2.) augmente sa demande au titre des loyers échus postérieurement au dépôt de la requête, portant ainsi le montant total réclamé à 20.800.-EUR à titre d'arriérés de loyers.

Le mandataire de la partie défenderesse pour sa part a déclaré contester les montants réclamés, mais ne pas avoir de pièces à soumettre au Tribunal. Quant au déguerpissement, il a sollicité un délai le plus long possible.

Appréciation

La demande, introduite dans les formes et délais prescrits par la loi, est à déclarer recevable, de même que la demande nouvelle présentée à l'audience et qui n'a fait l'objet d'aucune contestation.

Quant au fond

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

Au vu des explications fournies par le requérant et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestations sérieuses et précises formulées par PERSONNE1.), la demande à titre d'arriérés de loyers est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 20.800.-EUR avec les intérêts légaux à partir des demandes en justice respectives jusqu'à solde.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'une des obligations principales pesant sur le preneur étant donné que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le défaut de payer le loyer et l'avance sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire qui est susceptible de justifier à elle seule 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.

Au vu de l'importance des arriérés et en l'absence de justification de la part du défendeur, 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 à ses torts exclusifs et sa condamnation à déguerpir des lieux loués, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE2.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 300.- 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.

Ayant succombé à l'instance, PERSONNE1.) est encore à condamner aux frais et dépens conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard des parties et en premier ressort,

donne acte à PERSONNE2.) de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers ;
déclare la demande recevable ;

dit la demande en paiement au titre des arriérés de loyers fondée pour la somme de 20.800.-EUR ;

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 20.800.-EUR avec les intérêts légaux à partir du 20 mars 2025 sur la somme de 14.450.-EUR et à partir du 25 février 2026 en ce qui concerne la somme de 6.350.- EUR, le tout jusqu'à solde ;

prononce la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.) ;

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans les quarante jours à partir de la notification du présent jugement ;

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

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 300.- 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 PERSONNE1.) 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