Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1154/26
du 17.03.2026
L-BAIL-1015/25

Audience publique du dix-sept mars deux mille vingt-six

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

la SOCIETE1.) SARL,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.)., inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

représentée par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, établie et ayant son siège social à L-2361 Strassen,7, rue des Primeurs, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220509, représentée dans le cadre de la présente procédure par son gérant actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée KLEYR GRASSO GP SARL, elle-même représentée aux fins de la présente procédure par Maître Yasmine POOS, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

comparant à l'audience par Maître Deniz ATLI, avocat, laquelle se présenta pour compte de la société en commandite simple KLEYR GRASSO,

e t

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

ne comparant ni en personne, ni par mandataire.

Faits

L’affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 14 novembre 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l’affaire fut appelée à l’audience publique du vendredi, 9 janvier 2026 à 09.00 heures, salle JP 0.02.

Après une remise, l’affaire fut utilement retenue à l’audience publique du mardi, 3 mars 2026 à 9 heures salle JP 0.15, lors de laquelle Maître Deniz ATLI, avocat, se présentant pour la SOCIETE1.) SARL fut entendue en ses moyens et conclusions, tandis que PERSONNE1.) fit défaut.

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 :

Exposé du litige

Par contrat de bail conclu le 10 septembre 2022 avec effet au même jour, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl (ci-après la société SOCIETE1.)) a donné en location à PERSONNE1.), pour une durée de trois années reconductible tacitement d’année en année, un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d’un loyer mensuel de 500 euros et d’une avance sur charge de 62 euros, payables ensemble et d’avance au plus tard le premier de chaque mois.

Par requête déposée le 14 novembre 2025 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, la société SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg siégeant en matière de bail à loyer, pour voir prononcer, sous le bénéfice de l’exécution provisoire, la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties avec effet immédiat et pour voir condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués endéans un délai de huit jours suivant le prononcé du jugement à intervenir.

Elle demande encore la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la somme de 6.720 euros au titre des arriérés de loyer et de la somme de 2.347,97 euros au titre des arriérés de charges locatives, à chaque fois outre les intérêts et d’une indemnité de relocation de 1.680 euros.

Elle sollicite enfin l’allocation d’une provision de 9.067,94 euros, d’une indemnité de procédure de 1.500 euros et la condamnation de PERSONNE1.) au paiement des frais et dépens de l’instance.

A l’appui de sa demande, la société SOCIETE1.) fait valoir que depuis le mois de décembre 2024, PERSONNE1.) aurait cessé tout paiement et que malgré plusieurs rappels et une mise en demeure, il resterait en défaut de s’exécuter.

Elle soutienne que le défaut de paiement des loyers et avances sur charges aux échéances convenues constituerait une violation grave des obligations du locataire et constituerait une cause de résiliation du bail aux torts de PERSONNE1.).

A l'audience des plaidoiries du 3 mars 2026, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande à concurrence du loyer et avances sur charges échus depuis le dépôt de la requête introductive d'instance.

Pour le surplus, la partie requérante s'est référée à la requête introductive d'instance.

Bien que régulièrement convoqué, PERSONNE1.) n'a comparu ni en personne ni par mandataire à l'audience publique du 3 mars 2026.

Par acte du 22 janvier 2026, l'huissier de justice Véronique REYTER, a établi un procès-verbal de recherche conformément aux dispositions de l'article 157 du nouveau code de procédure civile et a procédé à une signification avec sommation de la requête du 14 novembre 2025 et d'une convocation pour l'audience du 3 mars 2026.

La convocation n'ayant pas été notifiée à personne, il y a lieu de statuer par défaut à l'encontre de PERSONNE1.), en application des dispositions de l'article 79 alinéa 1er 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.

Le défaut de comparaître est en effet assimilé à une contestation du défendeur et oblige le juge de vérifier si la demande est 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, qu'ils soient ou non d'ordre public (cf. JCL, procédure civile, fasc. 538, mise à jour 6, 2002, N° 80, p. 9 et références y citées ; JPE, 24 octobre 2006, nos 2313 et 2315 du répertoire et références y citées).

* * *

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, est compétent pour connaître de la demande.

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

1. **Les arriérés de loyers et d'avances sur charges**

En l'espèce, la société SOCIETE1.) réclame, aux termes de sa requête introductive d'instance, le paiement des loyers et avances sur charges pour les mois de décembre 2024 à novembre 2025, soit un montant de 6.720 euros, ainsi qu'un montant de 2.347,94 euros au titre des décomptes de charges pour les années 2022/2023 et 2023/2024.

A l'audience des plaidoiries du 3 mars 2026, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande à concurrence des loyers et avances sur charges redus pour les mois de décembre 2025 à mars 2026, soit la somme de 2.240 euros et la somme de 1.483,42 euros au titre de décompte de charges pour l'année 2024/2025.

L'augmentation du montant réclamé au titre d'un chef de la demande initiale constitue une demande additionnelle recevable, dès lors qu'elle présente un lien suffisant avec les prétentions originaires.

En l'espèce, la partie requérante augmente sa demande des loyers et avances sur charges échus depuis le dépôt de la requête introductive d'instance. Ladite demande ayant un lien suffisant avec la demande initiale, elle est à déclarer recevable.

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

Aux termes de l'article 1315 du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient à la partie requérante d'établir le bien-fondé de sa demande.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) réclame le paiement de la somme de 8.960 euros au titre des arriérés de loyers et avances sur charges et la somme de 3.831,36 euros au titre des charges locatives.

Au vu des explications fournies par la partie requérante, des pièces versées et en l'absence de preuve de paiement concernant le montant réclamé, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la société SOCIETE1.) pour le montant réclamé de 12.791,36 euros.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 12.791,36 euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 9.067,94 euros, à partir du 14 novembre 2025, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 3.723,42 euros, à partir du 3 décembre 2026, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

2. <u>La résiliation judiciaire du contrat et le déguerpissement</u>

La société SOCIETE1.) sollicite la résiliation du contrat de bail et la condamnation PERSONNE1.) au déguerpissement endéans un délai de 8 jours suivant la notification du jugement à intervenir.

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. Le défaut de payer le loyer aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

La demande en résiliation du bail et en condamnation au déguerpissement est partant également à déclarer fondée.

Un délai au déguerpissement de 40 jours est à accorder à PERSONNE1.).

3. <u>La demande en allocation d'une indemnité de relocation</u>

La société SOCIETE1.) demande à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de relocation à hauteur de 1.680 euros, correspondant à trois mois de loyer.

L'article 1760 du code civil dispose: *« En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus. »*
L'indemnité de relocation est destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur. Le temps nécessaire à la relocation est déterminé par le juge selon l'état du marché locatif au moment de la rupture du bail (M. La Haye et J. Vankerckhove, Les Novelles, Le louage des choses, I n°408).

L'indemnité de relocation ne prend cours qu'à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur (op. cit).

En l'espèce, comme le locataire occupe toujours le bien donné à bail, la demande en obtention d'une indemnité de relocation est prématurée en ce qu'elle tend à la réparation d'un préjudice futur.

Il s'ensuit que la demande du requérant en obtention d'une indemnité de relocation est à rejeter.

4. <u>Les demandes accessoires</u>

a) <u>L'indemnité de procédure</u>

La société SOCIETE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Comme il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge de La société SOCIETE1.) les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 300 euros.

b) <u>L'exécution provisoire</u>

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.

En l'espèce, au vu de l'importance des arriérés, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, les dispositions d'ordre

public sur le sursis s'y opposant en revanche en ce qui concerne la condamnation au déguerpissement.

c) <u>Les dépens</u>

Par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de mettre les frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE1.).

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE1.) et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

la **dit** recevable,

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl de l'augmentation de sa demande,

dit fondée la demande en paiement des arriérés de loyers,

partant, **condamne** PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl la somme de 12.791,36 euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 9.067,94 euros, à partir du 14 novembre 2025, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 3.723,42 euros, à partir du 3 décembre 2026, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde,

déclare résilié le contrat de bail entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.),

partant, **condamne** PERSONNE1.) à déguerpir 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, **autorise** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl à faire expulser PERSONNE1.) ainsi que les personnes occupant les lieux loués de son chef dans la forme légale et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais de PERSONNE1.), ces frais récupérables sur simple quittance des ouvriers y employés,

rejette la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl en paiement d'une indemnité de relocation pour être prématurées et en déboute,

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant, **condamne** PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl la somme de 300 euros de ce chef,

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire uniquement,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER **Juge de paix**	**Michel BLOCK** **Greffier**