**Texte pseudonymisé**

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

**Répertoire No. 1201/26**
**L-BAIL-872/25**

# Audience publique du 19 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

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions

**partie demanderesse**

comparant par Maître Georges WIRTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

**PERSONNE1.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**

**partie défenderesse**

représentée par la société à responsabilité limitée JURISLUX SARL, établie et ayant son siège social à L-2320 Luxembourg, 94A, boulevard de la Pétrusse, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B249621, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Pascal PEUVREL, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

comparant par Maître Quentin GAVILLET, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Pascal PEUVREL, avocat à la Cour, les deux 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 30 septembre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 27 novembre 2025, puis refixée au 19 février 2026.

A la prédite audience, Maître Georges WIRTZ et Maître Quentin GAVILLET, en remplacement de Maître Pascal PEUVREL, en représentation de la société à responsabilité limitée JURISLUX SARL, 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 une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 30 septembre 2025, la société SOCIETE1.) SARL a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

**« (fichier) »**

Le mandataire de la société SOCIETE1.) SARL a versé en date du 20 février 2026, soit en cours de délibéré, une jurisprudence, laquelle est cependant à écarter des débats alors qu'elle n'a pas été soumise à un débat contradictoire.

**Les moyens et prétentions des parties**

La société SOCIETE1.) SARL

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SARL fait valoir que par un contrat de bail du 6 février 2025, elle aurait donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.845 euros.

A l'heure des plaidoiries à l'audience du 19 février 2026, les arriérés de loyers s'élèveraient à 16.605 euros.

Il échet de lui donner acte de l'augmentation de sa demande.

Par conséquent, il y aurait lieu d'ordonner le déguerpissement de PERSONNE1.) dans un délai de 40 jours à compter de la notification du présent jugement.

La demande de résiliation du contrat de bail serait en effet intrinsèque à la demande tendant au déguerpissement.

PERSONNE1.)

A l'audience du Tribunal du 19 février 2026, PERSONNE1.) n'a pas autrement contesté les arriérés de loyers tels que réclamés par la société SOCIETE1.) SARL.

Il aurait cependant lieu de déclarer irrecevable la demande tendant à la résiliation du contrat de bail alors qu'il s'agirait d'une demande nouvelle non comprise dans la requête introductive.

En l'absence de résiliation, la demande tendant à son déguerpissement serait à déclarer non-fondée.

La demande adverse tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure serait également à déclarer non-fondée.

**Appréciation**

Quant aux arriérés de loyer et avances sur charges

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

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.

Aucune preuve de paiement concernant les loyers et avances sur charges réclamés ne figurant au dossier et compte tenu de l'absence de toute contestation à faire valoir par PERSONNE1.), il y a lieu de faire droit à la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, telle que formulée par la société SOCIETE1.) SARL pour la somme de 16.605 euros.

Partant, PERSONNE1.) est condamné à payer à la société SOCIETE1.) SARL, à titre d'arriérés de loyers, la somme de **16.605 euros**, avec les intérêts légaux sur la somme de 7.380 euros à compter de la demande en justice, à savoir le 30 septembre

2025, et sur la somme de 9.225 euros à compter de l'audience du 19 février 2026, jusqu'à solde.

Quant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement

La société SOCIETE1.) SARL sollicite à l'audience la résiliation du contrat de bail – non expressément mentionnée dans la requête - et la condamnation du locataire au déguerpissement.

PERSONNE1.) conclut à l'irrecevabilité de la demande en résiliation pour constituer une demande nouvelle par rapport au contrat judiciaire.

Il y a lieu de considérer que la demande en résiliation du bail, bien que non expressément mentionnée dans la requête introductive d'instance, y est cependant virtuellement comprise dans la mesure où la requérante a demandé à ce que le locataire déguerpisse des lieux loués. (JPL 12 février 2020, numéro 516/20)

Cette demande est partant à déclarer **recevable**.

Quant au fond :

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 (article 1728 du Code civil). Le non-paiement des loyers 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 à déclarer **fondée**.

Au regard des arriérés redus, PERSONNE1.) ne saurait bénéficier d'un délai de déguerpissement favorable ; un délai de **40 jours** à compter de la notification du jugement doit être considéré comme approprié.

**Quant aux demandes accessoires**

L'indemnité de procédure

La société SOCIETE1.) SARL sollicite l'allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Alors que la condition d'iniquité laisse d'être établie en cause, la demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile est à déclarer **fondée** pour le montant réclamé de **250 euros**.

L'exécution provisoire

La société SOCIETE1.) SARL demande à ce que le présent jugement soit assorti de 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 autre 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'absence de contestations de la part de PERSONNE1.), le présent jugement est à assortir de l'exécution provisoire quant à la condamnation pécuniaire.

La partie défenderesse ayant succombé au litige, elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

## **Par ces motifs:**

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

**déclare** la requête recevable ;

**donne acte** à la société SOCIETE1.) SARL de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers ;

**dit** la demande en paiement d'arriérés de loyers fondée pour le montant réclamé ;

partant, **condamne** PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de **16.605 euros**, avec les intérêts légaux sur la somme de 7.380 euros à compter de la demande en justice, à savoir le 30 septembre 2025, et sur la somme de 9.225 euros à compter de l'audience du 19 février 2026, jusqu'à solde ;

**donne acte** à la société SOCIETE1.) SARL de sa demande en résiliation du bail et la **déclare recevable** ;

**déclare résilié** le bail conclu entre les parties ;

partant, **condamne** PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de quarante jours à compter de la notification du présent jugement ;

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

**condamne** PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure de **250 euros** sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

**dit** que le présent jugement est à assortir de l'exécution provisoire quant à la condamnation pécuniaire ;

**condamne** PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

| | |
|---|---|
| Paul LAMBERT,<br>juge de paix | Natascha CASULLI,<br>greffière |