Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1351/26
Dossier no. L-BAIL-744/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 26 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

ENTRE

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

partie demanderesse, comparant par Maître Yannick BONDO, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Christian BOCK, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, comparant en personne.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 12 août 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 23 octobre 2025 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 5 mars 2026, lors de laquelle Maître Yannick BONDO, en remplacement de Maître Christian BOCK, se présenta pour la partie demanderesse, tandis que la partie défenderesse comparut en personne.

Le mandataire de la partie demanderesse et la partie défenderesse 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 le 12 août 2025 au greffe du tribunal de paix de et à 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 le montant de 7.650,- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges avec les intérêts tels que de droit. Le requérant sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure 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, le requérant expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 1er octobre 2022, ayant pris effet le même jour, il a donné en location à PERSONNE2.) un studio meublé sis à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 700,- euros et d'un forfait mensuel pour charges de 150,- euros. Il soutient que le locataire n'a pas réglé les loyers des mois de juillet, août, septembre, novembre, décembre 2023 et de janvier, février, mars et avril 2024. Il conviendrait par conséquent de résilier le contrat de bail conclu entre parties et d'ordonner le déguerpissement du locataire.

A l'audience des plaidoiries du 5 mars 2026, le requérant déclare que PERSONNE2.) n'occupe plus les lieux. Pour le surplus, il maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE2.) admet ne pas avoir payé les loyers réclamés. Compte tenu de sa situation financière précaire il ne pourrait payer le montant réclamé, de sorte qu'il demande des délais de paiement.

Motifs de la décision

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

Il résulte de la pièce versée au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 1er octobre 2022, ayant pris effet le même jour, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un studio meublé sis à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 700,- euros et d'un forfait mensuel pour charges de 150,- euros.

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

Le requérant réclame le montant de 7.650,- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges des mois de juillet, août, septembre, novembre, décembre 2023 et de janvier, février, mars et avril 2024.

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 à l'audience, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par le requérant pour le montant total de 7.650,- euros.

PERSONNE2.) sollicite des délais de paiement sur base de l'article 1244 du code civil au regard de sa situation financière précaire. PERSONNE1.) s'y oppose.

A défaut pour le défendeur de verser des pièces probantes pour appuyer la demande en obtention de délais de paiement, le tribunal n'est pas en mesure d'entrevoir l'évolution future de sa situation financière, de sorte qu'aucun délai de paiement sur base de l'article 1244 du code civil ne saurait lui être accordé par le tribunal.

La demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement des locataires

Aux termes du corps de la requête, PERSONNE1.) réclame la résiliation du contrat et le déguerpissement du locataire. Cette demande n'est pas répétée dans le dispositif.

Il résulte des déclarations faites à l'audience que PERSONNE2.) n'occupe plus les lieux. La demande en déguerpissement est partant devenue sans objet. Il y a lieu de constater que le contrat signé entre parties est résilié.

L'indemnité de procédure

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par la partie requérante, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Le requérant ne justifiant pas de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la demande est à déclarer non fondée.

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.* »

Les conditions d'application de l'article 115 du nouveau code de procédure civile n'étant pas remplies, 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 et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard des parties et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

dit la demande en paiement fondée à hauteur de 7.650,- euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **7.650,- euros (sept mille six cent cinquante euros)** avec les intérêts légaux à partir du 12 août 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) en obtention de délais de paiement et en déboute,

constate la résiliation du contrat de bail signé le 1er octobre 2022,

dit non fondée la demande de la partie demanderesse en allocation d'une indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Patrice HOFFMANN, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Patrice HOFFMANN Sang DO THI