Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1543/26
L-BAIL-132/26

Audience publique du 22 avril 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

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

partie demanderesse

représentée par la société à responsabilité limitée Etude d'avocats GROSS & Associés SARL, établie et ayant son siège social à L-2155 LUXEMBOURG, 78, Mühlenweg, inscrite sur 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 B250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à Luxembourg

comparant à l'audience par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

n'étant ni présente ni représentée à l'audience

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 12 février 2026.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 25 mars 2026.

À la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Laurent LIMPACH, en représentation de l'Etude d'Avocats GROSS et Associés SARL, fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.), quoique régulièrement convoquée, n'était ni présente ni représentée.

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 12 février 2026, PERSONNE1.) demande au tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, de prononcer la résiliation du contrat de bail conclu avec PERSONNE2.) aux torts exclusifs de cette dernière. Il sollicite la condamnation de la partie défenderesse à lui payer la somme de 3.666,80.-EUR à titre d'arriérés de charges locatives, ainsi que la somme de 583,25.-EUR correspondant aux frais d'expertise exposés, ces montants étant réclamés avec les intérêts légaux à compter de la requête jusqu'à solde.

Il requiert en outre que la défenderesse soit condamnée à déguerpir des lieux loués, avec tous ceux qui les occupent de son chef, dans le délai imparti par le jugement à intervenir, faute de quoi il demande à être autorisé à procéder à l'expulsion avec le concours de la force publique, les frais y afférents étant récupérables auprès de la partie défenderesse. Il sollicite enfin la condamnation de celle-ci à lui payer la somme de 1.500.-EUR sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, ainsi qu'à supporter l'intégralité des frais et dépens de l'instance.

À l'appui de sa requête, PERSONNE1.) expose que par contrat de bail conclu le 14 septembre 2009 avec effet au 15 septembre 2009, il a donné

en location à PERSONNE2.) un appartement situé au quatrième étage de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant un loyer mensuel fixé à 750.-EUR, outre un montant de 100.-EUR à titre d'avances sur charges.

Il fait valoir que la locataire est actuellement redevable de la somme totale de 3.666,80.-EUR au titre des charges locatives, comprenant des décomptes antérieurs à l'année 2020 ainsi que les décomptes des années 2020 à 2024, et soutient que le non-paiement de ces charges constitue une inexécution des obligations découlant du contrat de bail.

PERSONNE1.) indique encore qu'il résulte des stipulations contractuelles relatives aux charges et taxes que la locataire devait supporter notamment les frais de consommation d'eau et sa propre consommation d'électricité, sur présentation des relevés de compteurs.

Il expose en outre que la défenderesse ne jouit pas des lieux loués en bon père de famille, les murs de l'appartement présentant d'importantes moisissures résultant d'un défaut de ventilation. À cet égard, il se prévaut d'un rapport d'expertise établi par le bureau SOCIETE1.) en date du 6 février 2026, aux termes duquel l'expert a constaté la présence de moisissures sur les murs extérieurs, autour des fenêtres et au plafond de la salle de bains, un taux d'humidité intérieure élevé ainsi qu'un défaut d'entretien des joints silicone autour de la douche, avec risque d'infiltrations.

Il est encore indiqué que l'expert a conclu que les problèmes de moisissures constatés sont exclusivement dus à la condensation de l'humidité intérieure de l'appartement, imputable à l'occupation des lieux, et que ces manquements constituent une détérioration des lieux loués engageant la responsabilité de la locataire au regard des stipulations contractuelles mettant à sa charge les dégâts causés par elle ou par les personnes fréquentant les lieux.

PERSONNE1.) précise que le préjudice subi à ce titre s'élève, à ce stade, à la somme de 583,25.-EUR correspondant aux frais d'expertise exposés, sans préjudice des frais de remise en état de l'appartement susceptibles d'être réclamés ultérieurement. Il soutient enfin que le cumul des manquements reprochés à la locataire constitue une faute grave justifiant la résiliation du contrat de bail à ses torts ainsi que la condamnation de celle-ci au paiement des sommes dues.

A l'audience des plaidoiries, la partie requérante a réitéré ses demandes.

Appréciation

Bien que régulièrement convoquée, PERSONNE2.) n'a comparu ni en personne ni par mandataire à l'audience publique du 25 mars 2026. Dans la mesure où il n'est pas établi que la convocation a été notifiée à sa personne, il y a lieu de statuer par défaut à son encontre en application des dispositions de l'article 79, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile.

La demande, introduite dans les formes et délais prescrits par la loi, est à déclarer recevable.

- Arriérés de charges

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 et des pièces versées au dossier, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la requérante pour le montant total de 3.666,80.-EUR.

- Quant au remboursement des frais d'expertise

Il est constant que les désordres constatés dans l'appartement, tenant à la présence de moisissures et à un taux d'humidité élevé, constituent un défaut affectant les lieux loués. Toutefois, il résulte du rapport d'expertise versé en cause que les conclusions de l'expert ne permettent pas d'imputer de manière certaine et exclusive ces désordres à un manquement fautif de la locataire.

En effet, l'expertise relève, d'une part, la nécessité d'améliorer l'aération des lieux et formule des recommandations à l'attention de la locataire afin de réduire le taux d'humidité intérieure. D'autre part, le même rapport évoque l'existence de ponts thermiques et préconise l'installation d'un raccordement de la hotte vers l'extérieur, la mise en place d'un extracteur d'humidité dans la salle de bains, ainsi que la réduction des ponts thermiques par un renforcement de l'isolation de la structure, éléments relevant de caractéristiques constructives de l'immeuble.

Ces constatations, qui imputent tantôt les désordres au comportement de l'occupant, tantôt à des insuffisances structurelles du bâtiment, traduisent une incertitude quant à la cause exacte des moisissures constatées. En l'absence de ventilation, par l'expert, des parts respectives de responsabilité entre la locataire et le bailleur, le tribunal ne dispose pas des éléments nécessaires lui permettant de trancher avec certitude l'origine des désordres et d'en imputer la responsabilité à la partie défenderesse, respectivement de procéder à un partage de responsabilité adéquat.

La requérante sollicitant uniquement le remboursement de la facture d'expertise, il convient de constater que celle-ci, sur laquelle repose la charge de la preuve, ne rapporte pas à suffisance de droit que les frais exposés trouvent leur cause dans un manquement exclusivement imputable à la partie défenderesse. La demande de remboursement de la facture d'expertise doit dès lors être rejetée comme non fondée.

- Résiliation et déguerpissement

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 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 (cf. Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE, Les Novelles, Le louage de choses, I, les baux en général, n°388 bis).

Eu égard aux multiples décomptes de charges restés impayés, le tribunal constate qu'PERSONNE2.) a manqué gravement à ses obligations et que ces manquements justifient la résiliation du bail aux torts exclusifs de la locataire et la condamnation de cette dernière au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de 40 jours à partir de la notification du présent jugement.

- Accessoires

La partie requérante sollicite encore le paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- EUR.

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).

Cette demande est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à sa charge vu la contrainte d'engager des frais dans le seul but de faire valoir des droits

légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 300.-EUR.

Aux termes de l'alinéa 1er 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 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, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte que celle-ci est à rejeter.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance 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 par défaut à l'égard d'PERSONNE2.) et en premier ressort,

déclare la demande recevable ;

dit la demande en paiement au titre des arriérés de charges fondée pour la somme de 3.666,80.-EUR ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 3.666,80.-EUR, à augmenter des intérêts légaux à partir du 12 février 2026, jusqu'à solde ;

déclare la demande en paiement des frais d'expertise non fondée, partant en déboute ;

prononce la résiliation judiciaire du bail entre parties aux torts d'PERSONNE2.),

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) et tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 300.-EUR ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 300.-EUR à titre d'indemnité de procédure ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE2.) 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