Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1763/26
L-BAIL-866/25

Audience publique du 6 mai 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

comparant par Maître Benoît ENTRINGER, avocat à la Cour, demeurant à Howald

e t

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

partie défenderesse

comparant en personne à l'audience du 26 novembre 2025

n'étant ni présent ni représenté à l'audience du 20 avril 2026

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 24 septembre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 26 novembre 2025.

Lors de la prédite audience, PERSONNE2.) comparut en personne et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 28 janvier 2026, puis refixée au 20 avril 2026.

À la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Benoît ENTRINGER fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.), dûment informé de la date d'audience par courrier du greffe du 30 janvier 2026, n'était ni présent ni représenté.

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 le 24 septembre 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 2.500.- EUR à titre des arriérés de loyers et d'avances sur charges avec des intérêts légaux à partir de la présente requête.

PERSONNE1.) sollicite également la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs du défendeur. Il demande encore à ce que PERSONNE2.) soit condamné à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinzaine à partir de la notification du jugement à intervenir.

La partie requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et elle demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que la condamnation du défendeur aux frais et dépens de l'instance.

PERSONNE1.) expose avoir donné en location à PERSONNE2.) un appartement situé dans immeuble sis à L-ADRESSE2.), suivant contrat de bail signé entre parties le 23 juin 2024, ayant pris effet le 1er juillet 2024.

Depuis le début de la relation locative, le défendeur manquerait gravement à ses obligations en qualité de preneur. Le paiement des loyers et des avances sur charges s'effectuerait de manière irrégulière, voire erratique.

À ce jour, PERSONNE2.) demeurerait en défaut de paiement des avances sur charges afférentes aux mois de juillet 2024 et de septembre 2025, pour un montant de 150.-EUR chacun. En outre, le loyer du mois de septembre 2025, s'élevant à 1.100.-EUR, n'aurait pas été acquitté, alors même que le contrat de bail prévoit expressément un paiement praenumerando.

Par ailleurs, en violation de l'article 2, alinéa 3 du contrat de bail, le défendeur n'aurait pas fourni la garantie locative convenue. Au lieu du montant contractuellement prévu de 2.200.-EUR, il se serait limité à consigner seulement 1.100.-EUR entre les mains du bailleur.

Malgré plusieurs rappels, le preneur n'aurait pas remédié à ces manquements. Les courriers adressés par le bailleur les 3 juillet et 4 septembre 2025 sont restés sans effet, le défendeur s'abstenant de s'exécuter volontairement de ses obligations contractuelles.

Ces défauts de paiement répétés constitueraient des violations caractérisées des obligations du preneur au sens de l'article 1728 du Code civil et justifient la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs de PERSONNE2.).

La résiliation intervenant par la faute du défendeur, celui-ci serait tenu, sur base de l'article 1760 du Code civil, de verser le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation du bien, de sorte que le requérant se réserverait expressément tous droits à cet égard.

À l'audience du 20 avril 2026, la partie requérante a réitéré l'ensemble de ses demandes et a augmenté le montant de sa prétention pécuniaire pour le porter à 3.750.- EUR, en tenant compte des nouveaux arriérés, des paiements intervenus entre-temps ainsi que de la déduction de la garantie locative.

Appréciation

Ayant été initialement présent à l'audience du 26 novembre 2025, PERSONNE2.) ne s'est pas présenté à l'audience des plaidoiries du 20 avril 2026 et n'a pas chargé d'avocat de le représenter, de sorte qu'il y a lieu de procéder par jugement réputé contradictoire à son encontre conformément à l'article 76 du Nouveau Code de procédure civile.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Quant au fond

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance portant sur les loyers et avances sur charges échus depuis la demande initiale présente un lien avec la demande initiale, de sorte qu'elle est recevable.

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

Au vu des explications données par PERSONNE1.) et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestation de la part de PERSONNE2.), qui ne s'est pas présenté à l'audience pour assurer sa défense, la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 3.750.- EUR.

Il y a encore lieu de fixer le point de départ des intérêts légaux à partir de la date de la demande en justice, en ce qui concerne la somme de 2.500.- EUR et à partir de la date de l'audience en ce qui concerne la somme de 1.250.- EUR.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'une des obligations principales pesant sur le preneur, étant donné que ce prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire susceptible de justifier à lui seul 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.

En l'espèce, eu égard à l'importance des arriérés et en l'absence de justification fournie par PERSONNE2.) qui ne s'est pas présenté à l'audience, 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 et sa condamnation au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de 40 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 PERSONNE1.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 500.- 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 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, 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.

PERSONNE2.) succombant à l'instance, les frais et dépens de l'instance lui incombent.

P a r c e s m o t i f s

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant avec effet contradictoire à l'égard de PERSONNE2.) et en premier ressort,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour la somme de 3.750.-EUR ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 3.750.-EUR, avec les intérêts légaux à partir du 24 septembre 2025 sur la somme de 2.500.-EUR et sur la somme de 1.250.- EUR à partir du 20 avril 2026, chaque fois jusqu'à solde ;

déclare la demande en résiliation du bail et en déguerpissement fondée ;

prononce la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.);

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

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

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu à 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