Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1779/26
L-BAIL-1115/25

Audience publique du 7 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

la société civile immobilière **SOCIETE1.) SCI**, 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

comparant par Maître Jessica PAILLER, avocat, en remplacement de Maître Luc JEITZ, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

n'étant ni présent, ni représenté lors de l'audience du 16 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 19 décembre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 19 février 2026, puis refixée au 21 mai 2026 et finalement refixée au 16 avril 2026.

A la prédite audience, Maître Jessica PAILLER, en remplacement de Maître Luc JEITZ, fut entendue en ses moyens et conclusions. PERSONNE1.), quoique régulièrement convoqué, 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,

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 19 décembre 2025, la société SOCIETE1.) SCI a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- condamner PERSONNE1.) au paiement de la somme de 16.000 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges. A l'audience du Tribunal, cette demande a été augmentée à 24.000 euros pour inclure le mois échu depuis le dépôt de la requête introductive. Il y a lieu d'en donner acte.
- condamner PERSONNE1.) au paiement de la somme de 18.000 euros à titre de clause pénale. A l'audience du Tribunal, cette demande a été augmentée à 36.500 euros pour inclure le mois échu depuis le dépôt de la requête introductive. Il y a lieu d'en donner acte.
- condamner PERSONNE1.) au paiement de la somme de 5.250 euros à titre d'indemnité de relocation conventionnelle,
- prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties le 24 mai 2024 et ordonner le déguerpissement de PERSONNE1.) endéans un délai de huit jours à compter du présent jugement,
- condamner PERSONNE1.) au paiement de la somme de 3.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Quoique régulièrement cité, PERSONNE1.) ne comparut pas à l'audience du Tribunal. Alors qu'il ne ressort pas du récépissé de la Poste qu'il a été touché à personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SCI fait valoir que par un contrat de bail du 24 mai 2024 avec effet au 1er juin 2024, elle a donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à L-ADRESSE2.). Le loyer a été fixé au montant de 1.750 euros par mois, à augmenter d'une avance sur charges mensuelle de 250 euros.

Il ressort du décompte versé à l'audience que depuis mai 2025, PERSONNE1.) accuse d'importants arriérés de loyers et d'avances sur charges pour un montant total de 24.000 euros (mai 2025 à avril 2026).

Il y aurait encore lieu de résilier le contrat de bail et de condamner PERSONNE1.) au déguerpissement endéans un délai de 8 jours à compter de la notification du présent jugement.

En application du contrat de bail conclu entre parties, PERSONNE1.) serait encore à condamner :

- clause 28 du contrat de bail : clause pénale de 100 euros par jour de retard de paiement, soit en l'espèce 365 jours x 100 euros = 36.500 euros,
- clause 27 du contrat de bail : indemnité de relocation de trois mois de loyers, soit en l'espèce 3 x 1.750 euros = 5.250 euros.

Appréciation

Il résulte des plaidoiries à l'audience et des pièces versées en cause que par un contrat de bail du 24 mai 2024 avec effet au 1er juin 2024, la société SOCIETE1.) SCI a donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à L-ADRESSE2.). Le loyer a été fixé au montant de 1.750 euros par mois, à augmenter d'une avance sur charges mensuelle de 250 euros.

Au vu des explications fournies par la société SOCIETE1.) SCI, des pièces versées à l'appui et en l'absence de contestations de la part de la partie défenderesse, il y a lieu de déclarer la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour la somme réclamée.

La demande de la société SOCIETE1.) SCI est partant fondée pour le montant réclamé de 24.000 euros.

PERSONNE1.) est par conséquent condamné à payer à la société SOCIETE1.) SCI la somme de **24.000 euros**, avec les intérêts légaux sur la somme de 16.000 euros à compter du 19 décembre 2025 et sur la somme de 8.000 euros à compter du 16 avril 2026, jusqu'à solde.

Aux termes de l'article 1728 du Code civil, « *le preneur est tenu de deux obligations principales : 1° (…) 2° de payer le prix du bail aux termes convenus*. »

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'une des obligations principales pesant sur le preneur étant donné que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le défaut de payer le loyer et l'avance sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire qui est susceptible de justifier à elle seule 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.

Au vu de l'importance des arriérés et en l'absence de contestation de la part de la partie défenderesse, il y a lieu de retenir qu'elle a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la **résiliation** du bail à ses torts exclusifs et sa condamnation à déguerpir des lieux loués, sauf à lui accorder un **délai de déguerpissement de quarante jours** à partir de la notification du présent jugement.

En application de l'article 28 du contrat de bail conclu entre parties, toujours en l'absence de toute contestation de la partie défenderesse, il y a encore lieu à faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) SCI à titre de clause pénale pour le montant réclamé de 36.500 euros (365 jours x 100 euros).

PERSONNE1.) est partant condamné à payer à la société SOCIETE1.) SCI la somme de **36.500 euros**, avec les intérêts légaux sur la somme de 18.000 euros à partir du 19 décembre 2025 et sur la somme de 18.500 euros à partir du 16 avril 2026, jusqu'à solde.

En application de l'article 27 du contrat de bail conclu entre parties la société SOCIETE1.) SCI conclut à la condamnation de PERSONNE1.) de lui payer la somme de 5.250 euros à titre d'indemnité de relocation forfaitaire.

L'article en question se lit comme suit :

27. INDEMNITE DE RELOCATION

Si le logement ne pourra être reloué dès la libération définitive des lieux et rendu dans un état qui diffère de son « pristin état » nécessitant des travaux de remise en état importants, générant un préjudice certain pour le Bailleur, celui-ci se réserve le droit d'appliquer l'article 1760 du Code Civil qui dispose « qu'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 du loyer mensuel, des avances sur charges, des travaux de remise en état et des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus ». Elle prend cours à partir du moment où le bien est remis à la disposition du Bailleur jusqu'à l'échéance du temps nécessaire à la relocation correspondant au délai prévu pour donner congé. Par ce délai il y a lieu d'entendre le délai de préavis fixé dans le contrat de bail ou, à défaut, un délai de trois mois (article 1736, alinéa 2 du Code civil).

Le Bailleur peut encore demander des dommages et intérêts pour le préjudice dépassant l'indemnité de relocation lui accordée.

Il s'ensuit que l'article en question n'est applicable qu'au moment où le bien a été restitué au bailleur.

Alors que tel n'est pas le cas, la demande de la société SOCIETE1.) SCI est à déclarer **non-fondée** pour être prématurée.

Finalement, il y a lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) SCI en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour le montant de **500 euros**.

Au vu de l'absence de contestations de PERSONNE1.), il y a lieu d'assortir la condamnation pécuniaire de l'exécution provisoire.

En tant que partie succombant au litige, PERSONNE1.) 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 par défaut à l'égard de PERSONNE1.),

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à la société SOCIETE1.) SCI de l'augmentation de sa demande ;

déclare la demande de la société SOCIETE1.) SCI à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour le montant réclamé de 24.000 euros ;

partant **condamne** PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SCI la somme de **24.000 euros**, avec les intérêts légaux sur la somme de 16.000 euros à compter

du 19 décembre 2025 et sur la somme de 8.000 euros à compter du 16 avril 2026, jusqu'à solde ;

déclare résilié le contrat de bail conclu entre parties pour faute grave dans le chef de PERSONNE1.) ;

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 40 jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la société SOCIETE1.) SCI 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 ;

déclare la demande de la société SOCIETE1.) SCI à titre de clause pénale fondée pour le montant réclamé de 36.500 euros ;

partant **condamne** PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SCI la somme de **36.500 euros**, avec les intérêts légaux sur la somme de 18.000 euros à partir du 19 décembre 2025 et sur la somme de 18.500 euros à partir du 16 avril 2026, jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SCI une indemnité de procédure de **500 euros** ;

dit que le présent jugement est exécutoire sans provision ni caution quant à la condamnation pécuniaire ;

condamne PERSONNE1.) aux 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, juge de paix	Natascha CASULLI, greffière