Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2173/26
L-BAIL-277/26

Audience publique du 3 juin 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 Daphné ERKAN, avocate, en remplacement de Maître Pierre FELTGEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

ne se présentant pas à l'audience du 18 mai 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 2 avril 2026.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 18 mai 2026.

À la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Daphné ERKAN, en remplacement de Maître Pierre FELTGEN, fut entendue en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.), 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,

le jugement qui suit :

Par requête déposée le 2 avril 2026, PERSONNE1.) demande à voir déclarer résilié le bail conclu avec PERSONNE2.) aux torts de ce dernier, à voir ordonner son déguerpissement des lieux loués dans un délai de quinze jours, ainsi qu'à le voir condamner au paiement de la somme de 25.000.-EUR à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 3 décembre 2025, sinon à partir de la demande en justice, tout en procédant à une compensation avec la garantie locative à hauteur de 10.000.- EUR.

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.-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.

À l'appui de sa requête, la requérante expose être propriétaire d'une maison sise à L-ADRESSE2.), donnée en location au défendeur suivant bail d'habitation signé le 5 avril 2024, portant également sur deux hangars et une grange, moyennant un loyer mensuel de 5.000.-EUR.

Elle précise que le locataire avait versé une garantie locative de 10.000.-EUR, correspondant à deux mois de loyer, alors que le contrat prévoyait une garantie équivalente à trois mois.

La requérante fait valoir que le locataire est resté en défaut de régler ses loyers à plusieurs reprises et qu'il a été mis en demeure, par courriers recommandés des 3 décembre 2025 et 24 février 2026, de payer les arriérés.

Elle indique encore que, malgré un accord intervenu entre parties le 16 janvier 2026 prévoyant la résiliation du bail avec effet au 30 juin 2026, le locataire aurait continué à ne pas honorer ses obligations.

Selon la requérante, les loyers des mois de décembre 2025 à avril 2026 sont restés impayés, pour un montant total de 25.000.-EUR, justifiant selon elle la résiliation du bail aux torts du locataire.

A l'audience du 18 mai 2026, la requérante a augmenté sa demande à titre d'arriérés de loyer pour la porter à la somme de 30.000.-EUR. Pour le surplus, elle a maintenu ses demandes.

Appréciation

Aux termes de l'article 78, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, le juge qui statue par défaut à l'encontre du défendeur ne peut faire droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

En application de ce texte, le juge est d'office tenu d'examiner tous les moyens qui s'opposent à la demande (Jurisclasseur, Procédure civile, fasc. 538, mise à jour 6, 2002, N° 80 p. 9 et références y citées).

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

Quant aux arriérés de loyers

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance portant sur les loyers 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 est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 30.000.- EUR.

La garantie locative étant de 10.000.- EUR, il y a lieu d'ordonner une compensation judiciaire entre ces montants, de sorte que PERSONNE2.) devra payer à PERSONNE1.) la somme de 20.000.-EUR.

Il y a encore lieu de fixer le point de départ des intérêts légaux à partir du 3 décembre 2025, date de la mise en demeure.

Quant à la demande en résiliation et en déguerpissement

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.

Quant aux demandes accessoires

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 provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution

provisoire obligatoire et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de la prononcer.

Ayant succombé à l'instance, PERSONNE2.) doit en supporter les frais et dépens.

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 par défaut 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 ;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers fondée pour la somme de 30.000.- EUR ;

dit que PERSONNE2.) dispose d'une créance de 10.000.- EUR au titre de la restitution de la garantie locative ;

ordonne la compensation judiciaire entre ces montants ;

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 20.000.- EUR, avec les intérêts légaux à partir du 3 décembre 2025, date d'une mise en demeure, 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 dans un délai de 40 jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, 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 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