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

Répertoire No. 2724/26
L-BAIL-38/26

Audience publique du 9 juillet 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 au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Christiane GABBANA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE2.), demeurant à **L-ADRESSE1.)**

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Céline SCHMITZ, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

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 23 janvier 2026.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 12 mars 2026, puis refixée au 11 juin 2026.

A la prédite audience, Maître Christiane GABBANA et Maître Céline SCHMITZ, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, furent entendues en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire 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 23 janvier 2026, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir constater que la résiliation avec effet immédiat du bail du 20 août 2025 est valablement intervenue en date du 5 janvier 2026 et sinon prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail,
- ordonner le déguerpissement de la partie défenderesse dans un délai de 15 jours à compter de la notification du présent jugement,
- voir condamner la partie défenderesse au paiement de la somme de 3.600 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, avec les intérêts légaux,
- voir condamner la partie défenderesse au paiement de la somme de 1.500 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.

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.)

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail du 20 août 2025, il aurait donné en location à PERSONNE2.) une chambre meublée sise à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.000 euros, à augmenter d'une avance sur charges de 200 euros par mois.

PERSONNE2.) n'aurait cependant pas payé les arriérés de loyers et les avances sur charges de façon régulière, les mois de novembre 2025 à janvier 2026 n'étant pas payés au moment du dépôt de la requête, soit la somme de 3.600 euros.

PERSONNE1.) reproche encore à PERSONNE2.) de ne pas faire usage des lieux en bon père de famille en violant le règlement de copropriété, notamment en déposant des effets personnels sur les emplacements de stationnement de la résidence.

Pour ces motifs, PERSONNE1.) aurait procédé à la résiliation du contrat de bail par un courrier du 5 janvier 2026.

A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) informa que les loyers et avances sur charges des mois de novembre 2025 à janvier 2026 serait désormais payés, mais que les sommes dues pour les mois de mars, avril, mai et juin 2026 ne seraient pas payés.

PERSONNE1.) a partant augmenté sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges au montant de 4.800 euros.

Il échet de lui donner acte de l'augmentation de sa demande.

Par conséquent, il y aurait lieu d'ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.) dans un délai de 15 jours à compter de la notification du présent jugement.

PERSONNE2.)

A l'audience du Tribunal du 11 juin 2026 PERSONNE2.) n'a pas autrement contesté les arriérés de loyers tels que réclamés par PERSONNE1.).

PERSONNE2.) ne conteste encore pas violer le règlement de copropriété en déposant des affaires personnelles au niveau du parking.

PERSONNE2.) conclut néanmoins au débouté de la demande de PERSONNE1.) tendant à la résiliation du contrat de bail alors que les manquements qui lui sont reprochés ne seraient pas d'une gravité telle qu'ils pourraient justifier une résiliation du contrat de bail pour faute grave.

La demande adverse tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure serait également à déclarer non-fondée.

PERSONNE2.) a formulé une demande reconventionnelle 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.

Il y a lieu de lui en donner acte.

Appréciation

Quant aux arriérés de loyer et avances sur charges

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

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Aucune preuve de paiement concernant les loyers et avances sur charges réclamés ne figurant au dossier et compte tenu de l'absence de toute contestation à faire valoir par PERSONNE2.), il y a lieu de faire droit à la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, telle que formulée par PERSONNE1.) pour la somme de 4.800 euros.

Partant, PERSONNE2.) est condamné à payer à PERSONNE1.), à titre d'arriérés de loyers, la somme de **4.800 euros**, avec les intérêts légaux sur la somme de 3.600 euros à compter de la demande en justice, à savoir le 23 janvier 2026, et sur la somme de 1.200 euros à compter de l'audience du 11 juin 2026, jusqu'à solde.

Quant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement

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 (article 1728 du Code civil). Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

Alors que les arriérés de loyers de novembre 2025 à janvier 2026 ont été acquittés aux termes des explications recueillies à l'audience, la résiliation opérée par le courrier du 5 janvier 2026 est à déclarer inopérante.

La demande en résiliation judiciaire du bail et en condamnation au déguerpissement est cependant à déclarer **fondée**.

Au regard des arriérés redus, PERSONNE2.) ne saurait bénéficier d'un délai de déguerpissement favorable ; un délai de **40 jours** à compter de la notification du jugement doit être considéré comme approprié.

Quant aux demandes accessoires

L'indemnité de procédure

PERSONNE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Alors que la condition d'iniquité laisse d'être établie en cause, la demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile est à déclarer **fondée** pour le montant réclamé de **500 euros**.

Au vu de l'issue du litige, la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile est à déclarer **non-fondée**.

L'exécution provisoire

PERSONNE1.) demande à ce que le présent jugement soit assorti de 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 autre cas, l'exécution provisoire 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, au vu de l'absence de contestations de la part de PERSONNE2.), le présent jugement est à assortir de l'exécution provisoire quant à la condamnation pécuniaire.

La partie défenderesse ayant succombé au litige, elle 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 contradictoirement et en premier ressort,

déclare la requête recevable ;

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

dit la demande en paiement d'arriérés de loyers fondée pour le montant réclamé ;

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de **4.800 euros**, avec les intérêts légaux sur la somme de 3.600 euros à compter de la demande en justice, à savoir le 23 janvier 2026, et sur la somme de 1.200 euros à compter de l'audience du 11 juin 2026, jusqu'à solde ;

déclare résilié le bail conclu entre les parties ;

partant, **condamne** PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de quarante jours à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la partie requérante 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 euros** sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

donne acte à PERSONNE2.) de sa demande reconventionnelle tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

la **déclare** non-fondée ;

assortit le présent jugement de l'exécution provisoire en ce qui concerne la condamnation pécuniaire ;

condamne PERSONNE2.) à tous les 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